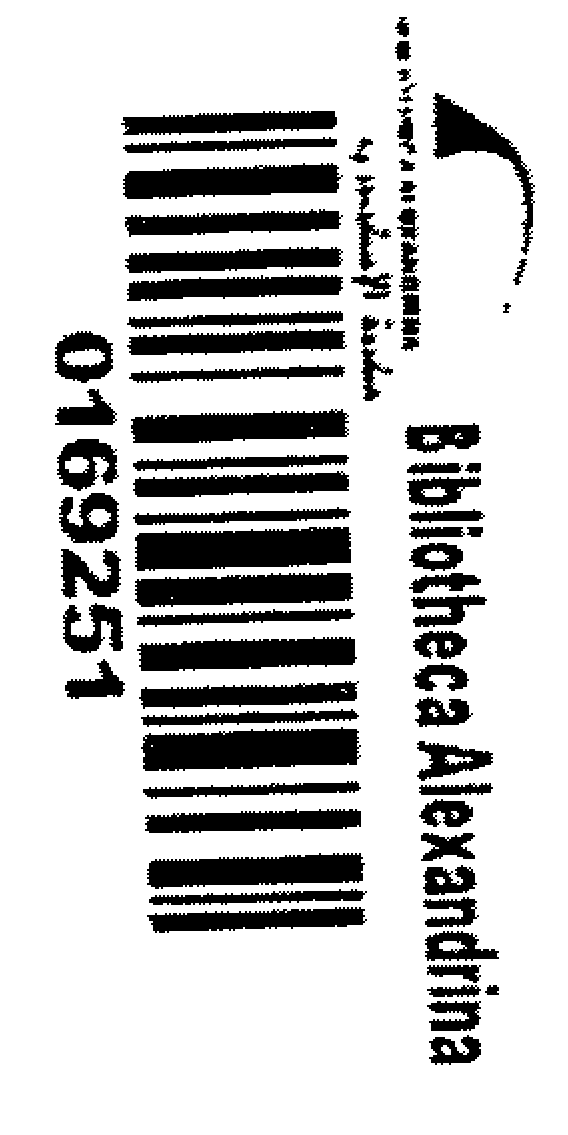
دار الفكر للثقافة والنشر

المجموعات
القانونية

قانون
إيجار وبيع الأماكن
وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر

رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧



مع المذكرة الايضاحية

وتقرير لجنة الاسكان والمرافق بمجلس الشعب

الاشراف الفنى

دكتور حسن علام

المحامى

مقدمة تحليلة للأحكام المستحدثة

للأستاذ الدكتور

حسن علام

اهداءات ٢٠٠١

لواء طبيب عبد الحميد سلطان

الاسكندرية

دار الفكر للثقافة والنشر

المجموعات
القانونية

قانون
إيجار وبيع الأماكن
وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر

رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧

مع المذكرة الايضاحية
وتقرير لجنة الاسكان والمرافق بمجلس الشعب

الاشراف الفنى
دكتور حسن علام
المحامى

مقدمة تحليلة للأحكام المستحدثة
للأستاذ الدكتور
حسن علام

دار " الغد " للثقافة والنشر
٤٧ شارع الفلكى بالقاهرة

• المشرف الفنى للنشر القانونى :

الدكتور حسن علام المحامى

مكاتبات قسم النشر القانونى :

٨٤ شارع قصر العينى
بجوار جريدة الشعب

ت ٢١١٢٧

مقدمة تحليلية

للأحكام المستحدثة

في

قانون

تأجير وبيع الأماكن

وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر

للأستاذ الدكتور

حسين علام

المحامي

الاستاذ بكليات الحقوق بالجامعات العربية

المستشار ورئيس دائرة الاستئناف سابقا

ان الله يحب ..
اذا عمل أحدكم عملا ...
أن يتقنه .

مقدمة

أ ـ أهداف التشريع الجديد ، ومراحل اعداده

بعد أن استحكمت مشكلة الاسكان والاستغلال العقارى وأصبح تقاضى خلو الرجل ظاهرة شبه عامة مستقرة برغم كل النصوص المانعة ـ نمت مع ذلك ظاهرتان أخريان اتخذتا اطارا قانونيا ، ولكنه كان لهما تفاعلهما الخطير مع مشكلة الاسكان وهما :

١ ـ انصراف بناة العقارات الجديدة عن تأجير وحداتها وانتشار ظاهرة تمليك الشقق .

٢ ـ استفادة الملاك والمستأجرين من خروج الأماكن المفروشة عن نطاق أحكام تحديد الأجرة والامتداد القانونى لعقود الايجار ، ومن ثم انتشار ظاهرة الشقق المفروشة

.والتغالى في أجرتها استغلالا لزيادة الطلب وقلة العرض.

وقد حاول الامر العسكرى رقم ٤ لسنة ١٩٧٦ مواجهة الظاهرتين الأخيرتين سويا مع تشديد العقوبة على خلو الرجل باعتبار أن هذه الظواهر الثلاثه تمثل مجتمعة ، المهارب الثلاثه من التقيد بأحكام تحديد الأجرة .

ولقد ثار النقاش عقب صدور ذلك الأمر العسكرى ، حول ما تؤدى اليه أحكامه من الاضرار ببعض المصالح المتعلقة بالحركة السياحية وممثلى الهيئات الدولية والدبلوماسية وجهات الاستثمار الأجنبى ، فضلا عن مصالح كثير من المهنيين والمكاتب التجارية في الاماكن التى يشغلونها — كل ذلك بالاضافة الى ما أثير بوجه عام من أن مشكلة الاسكان لايحلها تنظيم علاقات الملاك والمستأجرين بالنسبة للمبانى القائمة فحسب ، وانما تحلها أساسا زيادة حركة تشييد المبانى وتوجيه الاستثمارات الى هذا الميدان سواء لكى تؤجر المبانى الجديدة لمن يشغلها أو تباع وحداتها الى من هو فى حاجة اليها

ولهذا أعدت الحكومة مشروع القانون الجديد فى شأن

تأجير وبيع الأماكن ليحل محل القانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩ ومحل الأمر العسكرى ٤ لسنة ١٩٧٦ مستهدفة فيه فضلا عما كانت تقوم به القوانين السابقة من تنظيم للعلاقة بين الملاك والمستأجرين — هدفين جديدين :

الأول — تحقيق أهداف الأمر العسكرى ٤ لسنة ٧٦ من حيث الحد من انتشار ظاهرة تأجير الأماكن المفروشة وتمليك الوحدات السكنية بدلا من تأجيرها خالية ، وذلك مع تجنب أوجه النقد أو النقص التى أثيرت فى شأن أحكام ذلك الأمر العسكرى .

والثانى — تشجيع اتجاه رؤوس الأموال الى الاستثمار العقارى عن طريق ضمان عائد مجز لهذا الاستثمار، تشجيعا للقطاع الخاص على القيام بدوره فى حركة البناء وحل أزمة الاسكان ، كما أجاز مشروع الحكومة للمالك أن يقتضى مقدم ايجار فى حدود قيمة أجرة سنتين مع تنظيم اقتطاعه من الأجرة عند بدء استحقاقها .

وكانت خطة الحكومة فى ضمان عائد مجز للاستثمار العقارى ،تستند الى أساس مزدوج فى تحديد الأجرة —

الأول : أن تحسب الاجرة السنوية للمبنى على أساس ١٠ في المائة من التكاليف بما في ذلك عائد الاستثمار وقيمة الاستهلاك ونفقات الصيانة والادارة (م ١٤) • والثاني : أن يكون حساب كل ذلك على أساس التكاليف الفعلية للمباني وليس حسابا نظريا على أساس الأسعار الرسمية لمواد البناء ، هذا مع حساب ثمن الأرض على أساس أسعار سنة ١٩٧٤ مع زيادة قدرها ٧ في المائة سنويا حتى تاريخ البناء (م ١٥ من القانون) •

وقد صمدت هذه الأسس في المراحل المتتابعة لاعداد القانون ، خلال مناقشة في لجنة الاسكان والمرافق بمجلس الشعب ، ثم لدى مناقشته في المجلس حتى تمت الموافقة عليه •

وكانت لجنة الاسكان والمرافق بمجلس الشعب قد أعدت تقريرا ضافيا عن بحثها لمشروع القانون وما ارتأته من تعديلات تفصيلية عليه هي أقرب الى الصورة التي انتهى اليها القانون ولذلك رأينا أن ننشر تقرير اللجنة عقب هذه المقدمة مباشرة ثم نتبعه بالمذكرة الايضاحية للقانون التي تبين الأسس المتساندة التي قام عليها في أول أمره ، وذلك قبل أن يصل القارئ الى نصوص القانون كما تمت الموافقة عليها من

مجلس الشعب وصدر بها القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فى شأن " تأجير وبيع الاماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر "

وقد تضمنت الصورة النهائية للقانون الأحكام المستحدثة التى نتناولها بالتحليل فى ختام هذه المقدمة .

. . . .

ولما كانت الاعمال التحضيرية التى مر بها القانون قد انتهت بمناقشات مجلس الشعب فى القانون فى الفترة من ٢٨ يونيو حتى ٤ أغسطس سنة ١٩٧٧ الى صورة تختلف فى بعض المواضع عن مشروع الحكومة وعما اقترحته لجنة الاسكان والمرافق بالمجلس ، مما يقتضى ارشاد القارئ الى المواضع التى انتهت فيها النصوص الى غير ما ورد بالمذكرة الايضاحية أو تقرير اللجنة . لذلك ، وتيسيرا لمتابعة مراحل اعداد التشريع ـ حرصنا على أمرين فى هذا السبيل :

أ ـ تم وضع بيان بأرقام مواد القانون وما يقابلها فى مشروع الحكومة وتقرير اللجنة حتى يمكن للقارئ متابعة ما أجرى عليها من تعديلات حتى استقر القانون فى صورته النهائية ، ويجد القارئ هذا البيان بعد نصوص القانون

ذاتها .

ب - ميزنا ، فى تقرير اللجنة ، الاتجاهات التى عدل عنها بعلامات (x) متكررة تحت السطور أو بجوارها ، وكذلك بالمذكرة الايضاحية ، ذلك مع الاشارة فى المذكرة الايضاحية بوجه خاص بخط متقطع (- - -) الى النصوص التى حذفت أو تعدلت أرقامها دون أن يعنى ذلك مخالفة القانون فى صورته الأخيره للمعنى المشار اليه بتلك العلامة .

ب - الأحكام المستحدثة فى القانون الجديد

أولا : فى شأن نطاق سريان القانون :

١ - استبعد الاسكان الفاخر من الاستفاده من التيسيرات الخاصة بالحصول على مواد البناء ولكنه ظل خاضعا لسائر أحكام القانون (م ٣) .

٢ - امتدت أحكام الباب الأول الخاص بايجار الأماكن الى المبانى التى يقيمها مستأجرو الأراضى الفضاء على هذه الاراضى ، وذلك بشروط فصلت فى المادة ٤ من القانون .

٣ـ ارتبط حق الموظف المنقول الى بلد ، في استئجار مسكن موظف آخر منقول منها بشرط جديد ، هو أن يكونا تابعين لذات جهة العمل ، وعلى أن يخلى مسكنه الذى كان يشغله بمجرد حصوله على مسكن في البلد المنقول اليها (م ٧) .

ثانيا : في قواعد تحديد الأجرة :

١ـ تقدير أجرة المبنى على أساس ١٠ في المائة من قيمة الارض والمباني مضافا اليها الضرائب العقارية التى لاتكون خاضعة للاعفاءات المقررة في الفصل الثالث من الباب الثاني من القانون (م ١٤) .

٢ ـ حساب قيمة الأرض والمباني على أساس يتمشى مع الارتفاع العام في الأسعار وذلك على الأسس السابق بيانها والواردة في المادة ١٥ من القانون .

ثالثا : في عقد الايجار وشروطه والوفاء بالاجرة :

١ـ وجوب اثبات تاريخ عقد الايجار بمأمورية الشهر العقاري الكائن بدائرتها العين المؤجرة (م ٢٤) وذلك لضمان عدم تأجير العين لاكثر من شخص واحد .

٢ — بطلان عقود الايجار اللاحقة للعقد الأول (م ٢٤ فقرة أخيـــرة) .

٣ — ضرورة اخطار المستأجر للمالك باستلام الأجـــرة في خلال أسبوع من الاستحقاق ، وضرورة اخطاره له بايداعها بعد تمامه والا اعتبر الايداع غير صحيح (م٢٧) .

رابعا : فى تغيير الاستعمال

١ — اذا تغير استعمال العين المؤجرة لغرض السكـــنى الى غير هذا الغرض بموافقة المالك — بعد صدور هذا القانون ، تستحق زيادة فى الأجرة القانونية تتراوح بين ٢٠٠ فى المائة وخمسين فى المائة حسب تاريخ انشاء المبنى (م ٢٣) .

٢ — تغيير الاستعمال الى غير أغراض السكنى بالـــذات يبرر طلب الاخلاء (م ٣١/جـ ، وتقرير لجنة الاسكان عنها) .

٣ — تغيير استعمال العين المؤجرة اصلا لغير اغـــراض السكن لا يبرر طلب الاخلاء الا فى حالتين :

أ — أن يكون التغيير مضرا بمصلحة المالك (م٣١/جـ)

ويلاحظ أن شرط الضرر أصبح — فى النص الجديد — شرطـــا مضافا، وليس تخييريا كما فى نصوص القوانين السابقة .

ب ـ أن تكون طريقة الاستعمال الجديدة مضرة بالصحة أو مقلقة للراحة أو منافية للآداب وأن يثبت ذلك بحكم قضائي (م ٣١/د) ٠

خامسا : أحكام مستحدثة بشأن الايجار لغير الأغراض السكنيه ـ تجاري ، مهني الخ :

١ـ اذا كانت العين مؤجرة لمزاولة نشاط تجاري أو صناعي أو مهني أو حرفي فلا ينتهي العقد بوفاة المستأجر أو تركه العين ويستمر لصالح ورثته وشركائه في استعمال العين حسب الأحوال (م٢٩/٢) ٠

٢ـ امكان تغيير الاستعمال بالشروط السابق بيانها طبقا للمادة ٣١ في فقرتيها جـ ، د ٠

٣ـ للمستأجر اذا كان مزاولا لمهنة أو حرفة غير مقلقة للراحة أو مضرة بالصحة أن يؤجر جزءا من المكان المؤجر له لهذا الغرض الى من يمارس مهنة أو حرفة أيا كانت (م ٤٠/ب) وذلك بالطبع في حدود شروط تغيير الاستعمال المشار اليها آنفا ، والواردة في المادة ٣١/جـ ، د ٠

سادسا : في عبء استهلاك المياه :

١ـ نظم القانون ما سبق أن قرره الأمر العسكرى ٤ لسنة ١٩٧٦ من أن شاغلي الأماكن جميعها ، وبصرف النظر عما ورد بعقود ايجارها ـ يتحملون قيمة استهلاك المياه ، وذلك نظير تخفيض ٥ في المائه من قيمة الأجرة الشهرية (بحد أدنى مائتي مليم) بالنسبة إلى من لم يكن يتحمل من المستأجرين قيمة استهلاك المياه •

(المادتين ٣٣ ، ٣٦)

ويتعين على جميع المؤجرين، طبقا للنصوص الجديدة ، أن يحتسبوا الأجرة الشهرية مخفضة بنسبة ٥ في المائة مع اضافة ما يخص كل مستأجر من قيمة استهلاك المياه بالمبنى طبقا للتوزيع الذى قرره القانون ـ إلى اجمالي الأجرة الشهرية إن شاءوا • ويترتب على تأخر المستأجر في سداد قيمة استهلاك المياه ، ما يترتب على التأخير في سداد الأجرة من آثار بما في ذلك امكان طلب اخلاء المكان (م٣٧) .

٢ ـ حرم القانون على شاغل المكان تركيب أى جهاز خاص لسحب المياه الى سكنه دون غيره من السكان ووضع عقوبة على ذلك (المادتان ٣/٣٨ و ٧٨) •

سابعا : الاعفاءات الضريبيــة :

١ـ رفع حد الاعفاء من الضرائب العقارية الأصليــة والاضافية ليستفيد منه مستأجرو المساكن التى لاتزيد فيها أجرة الغرفة الواحدة على خمسة جنيهات ، كما رفــع حد الاعفاء من الضريبة الاضافية ليستفيد منه مستأجــرو المساكن التى لاتزيد أجرة الغرفة الواحدة فيها على ثمانية جنيهات .

٢ـ أعفيت العقارات المنشأة قبل أول يناير ســنة ١٩٤٤ من ضرائب الدفاع والأمن القومى (م ٦٦)

ثامنا : فى ايجار الأماكن المفروشه :

١ـ أصبح للمالك أن يؤجر شقة مفروشة فى كل عقار يملكه وان تعددت املاكه . على أنه لايجوز لمن يملك شققا مفروزة فى عقارات أن يؤجر منها أكثر من شقتين فى المدينــة الواحدة (م٣٩/١ ، ٣) .

٢ـ فى تطبيق الأحكام السابقة يثبت الحق لكل مالــك على الشيوع ، غير أن الشخص وزوجه وأولاده يعتبرون مالكا واحدا فى تطبيق تلك الاحكام (م ٣٩/١) .

٣ـ بقى حق المالك فى ايجار مسكنه مفروشا عند اقامته بالخارج لمدة موقتة مع تغيير طفيف فى مواعيد اخطاره المستأجر بالاخلاء عند العودة للاقامة بالجمهورية (م٣٩ فقرة أخيرة) .

٤ـ للمالك أن يوجر وحدة أخرى مفروشة فى العقار الذى يملكه للهيئات الأجنبية أو الدولية أو الاقليمية أو العاملين بها ، أو للأجانب المرخص لهم بالعمل أو الاقامة فى مصر ، أو للسائحين أو الجهات التى تستأجر المكان لاسكانهم فيه (م٣٩/ أ ، ب) .

٥ـ للمستأجر أن يوجر مسكنه مفروشا ـ

أ ـ فى الأحوال المبينه فى البند السابق .

ب ـ فى حالة اقامته موقتا بالخارج، بنفس الشروط المقررة للمالك .

جـ اذا كان مزاولا لمهنة حرة أو حرفة فيوجر جزءا من المكان الموجر له لهذا الغرض الى من يزاول مهنة أو حرفة (أيا كانت) .

د ـ للطلاب الذين يدرسون فى غير المدن التى تقيم فيها أسرهم .

هـ ـ للعمال فى مناطق تجمعاتهم ، وكذلك للعاملين بالدولة والحكم المحلى والقطاع العام فى المدن التى يعينون أو ينقلون اليها (م ٤٠) .

٦ ـ لايخل كل ذلك بجواز تأجير الوحدات السكنية مفروشه فى المصايف والمشاتى التى تحدد فى قرارات من وزير الاسكان طبقا للمادة ٤٤ .

٧ ـ رفعت الزيادة فى الاجرة التى تستحق للمالك عن مدة تأجير المكان مفروشا الى نسب تتراوح ما بين ٤٠٠ فى المائة و ١٠٠ فى المائة حسب تاريخ انشاء المبنى ، على أن تكون الزيادة بنصف النسبة المحددة فحسب اذا كان التأجير مفروشا لجزء من المكان المؤجر خاليا لا للمكان كله (٤٥) .

٨ ـ الغى ما كان ينص عليه الأمر العسكرى ٤ لسنة ١٩٧٦ من حق المستاجر لمكان مفروش لمدة طويلة فى ان يتحول عقد الايجار الى اجارة للمكان خاليا ، وبدلا من ذلك نص على حقه فى أن تستمر اجارته للمكان المفروش بذات الاجرة متمتعا بحق الامتداد القانونى وعدم جواز اخلائه الا للأسباب المقررة لاخلاء مستأجر المكان الخالى كل ذلك بشروط ذاتها (المادة ٤٦).

تاسعا : تمليك الوحدات بالعقارات .

١ــ لم يعد التمليك جائزا فى العقارات التى ينشئها القطاع الخاص بعد صدور القانون الا بتصريح من الجهة القائمه على منح موافقات وتراخيص البناء ، وذلك فى الحدود والشروط الواردة فى المواد ٦٨ ، ٦٩ ، ٧٠ .

٢ــ أما أجهزة الدولة والحكم المحلى وشركات القطاع العام والجمعيات التعاونية لبناء المساكن وصناديق التأمين الخاصة ، فلها أن تقيم المبانى بقصد تمليك كل أو بعض وحداتها السكنية وتستفيد فى ذلك من التيسيرات الخاصة بمواد البناء على خلاف الحال بالنسبة لما يصرح للقطاع الخاص بتمليكه (م ٦٨ ، ٧٠) .

٣ــ أما المبانى القائمة أو التى صدرت تراخيص البناء لها قبل صدور القانون فقد ألغى أى قيد على تمليك وحداتها نتيجة لالغاء الأمر العسكرى رقم ٤ لسنة ١٩٧٦ (م ٨٦) .

٤ــ أصبح قيام اتحاد لملاك العقارات المقسمة ملكيتها الى طبقات أو شقق ، وجوبيا بمقتضى المادة ٧٣ من

القانون بعد أن كان جوازيا طبقا للمادة ٨٦٢ من القانون المدني ، ووضع القانون تنظيما لقيام تلك الاتحادات . يتعين تعديل أوضاع الاتحادات القائمة بما يتفق معه ، ذلك مع بقاء الاحكام الموضوعية لها خاضعة لنصوص القانون المدني (م ٨٦٢ ـ ٨٦٩) .

عاشرا : هدم المباني غير السكنية ، والتعديل والاضافة الى المباني القائمة :

١ ـ صرح القانون لمالك المبنى اذا ما رغب في زيادة عدد الوحدات السكنية في المبنى المؤجر بالاضافة أو التعلية أن يحصل على حكم من القضاء (المستعجل) باخلاء وهدم ما قد يعترض الاضافه أو التعلية من أجزاء الأماكن غير السكنية بشرط تعويض ذوى الشأن واعطائهم حق العودة (م ٣٢ / ٢) .

فاذا كان الجزء الذى يعترض التعديل أو الاضافة مخصصا للسكنى فلا يجوز الحكم باخلائه وهدمه الا اذا قام المالك بتدبير مسكن آخر مناسب (م ٣٢ / ٣) .

٢ — أجاز القانون لمالك المبنى المؤجرة كل وحداته لغير أغراض السكنى أن يقوم بهدمه لاعادة بنائه مع زيادة مسطحاته وعدد وحداته ، وذلك بعد التنبيه على المستأجرين واستكمال الاجراءات والشروط الموضحة بالمادة (٤٩) من القانون ، والحصول على موافقة المستأجرين جميعا أو على حكم بالاخلاء من المحكمة المختصة (م ٥٠) .

ونص القانون في هذا الصدد على الزام المالك بتوفير وحدة مناسبة بأجر مماثل ليمارس المستأجر نشاطه فيها الى أن يعود الى المكان بعد بنائه مع دفع فرق الاجرة إن وجد، وذلك حتى العودة أو لمدة خمس سنوات . وللمالك أن يختار بدلا من ذلك كله أن يدفع للمستأجر عن مدة تركه العين والى حين تمام البناء تعويضا اجماليا يعادل أجرة العين لمدة عشر سنوات بحد أدنى ألف جنيه (م ٤٩) .

وللمستأجرين الحق في شغل وحدات العقار الجديد مع الزام المالك بانشاء وحدات جديدة تصلح لذات الغرض واخطار مستأجري العقار المهدوم باتمام اعادة البناء ليعلنوا رغبتهم في استعمال حقهم في العودة طبقا للاجراءات والشروط الموضحة بالمادة (٥٤) .

حادى عشر : فى شأن هدم المباني الآيلة للسقوط والترميم والصيانة :

١ـ أعطى المستأجرون حق الحصول على اذن من القضاء المستعجل باجراء الاعمال التي يصدر قرار من الجهة المختصة بلزوم اجرائها لتأمين البناء أو وحداته م ٦٠/٣ .

٢ـ رفعت نسبة الزيادة المقررة للمؤجر إلى ٢٠ في المائه من قيمة أعمال الترميم والبناء بصرف النظر عما يمثله ذلك من نسبة زيادة للاجرة الاصلية (م ٦١) .

٣ـ وفيما عدا ذلك تضمنت نصوص الفصل الثاني من الباب الثاني من القانون بعض تعديلات تفصيلية في الاجراءات وتشكيل اللجان المختصة ـ يكفى فيها الرجوع الى المواد من ٥٥ـ٦٥ من القانون .

ثاني عشر : أوضاع لم تتغير رغم ما أثير حولها من مناقشات

١ـ خضوع الاسكان الفاخر لنظام تحديد الاجرة المقرر فى القانون (م ٣) .

٢ــ نظام تبادل الوحدات السكنية (م٧) .

٣ــ عدم جواز تقاضي مقدم ايجار (م٢٦) .

جــ علاقة القانون الجديد بقوانين الايجارات السابقة

لما كان القانون الجديد يحل محل القانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩ ويزيد عن نطاقه ليشمل تنظيم تمليك الشقق وهو ما تعرض له الأمران العسكريان ٤ ، ٥ لسنة ٧٦ ثم الأمر رقم ٥ لسنة ١٩٧٧ ، لذلك نصت المادة ٨٦ من القانون على أن يلغى القانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩ ، وأوامر نائب الحاكم العسكري رقم ٤ ، ٥ لسنة ١٩٧٦ ورقم ٥ لسنة ٧٧ كما يلغى كل حكم يخالف أحكام هذا القانون .

أما من حيث الاحكام الخاصة بتحديد الأجرة فقد نصت المادة ٩ من القانون على أن يستمر في هذا الشأن العمل بالقانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧ والقانون ١٦٩ لسنة ١٩٦١ ، والقانون ٤٦ لسنة ١٩٦٢ ، والقانون ٧ لسنة ١٩٦٥ ، والقانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩ وذلك بالنسبة إلى نطاق

سريان كل منها — وقد كان القانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩ ينص على مثل ذلك بالنسبة إلى القوانين السابقة عليه •

وفى هذا الصدد يلزم التنويه بما نص عليه فى صدر المادة ١٤ من القانون من أن المبانى التى تخضع لأسس تقدير الأجرة الواردة بتلك المادة هى المبانى التى يرخص فى اقامتها من تاريخ العمل بالقانون الجديد • ومن ثم فان المبانى التى صدرت تراخيص بنائها قبل ذلك تخضع لأسس التقدير التى كان معمولا بها طبقا للقانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩ ، حتى ولو قامت بالتقدير اللجان المشكلة طبقا للقانون الجديد •

• • • •

ولا يفوتنى — فى ختام هذه التقدمة — أن أقدم الشكر إلى الزملاء الذين عاونوا فى اخراج هذه المجموعة من الوثائق التشريعية ، سواء بالجهد أو الرأى والمشورة •

عن لجنة النشر القانونى

دكتور محمد سلام

المحامى

سبتمبر ١٩٧٧

تقرير لجنة الإسكان والمرافق العامة والتعمير
بمجلس الشعب
عن مشروع القانون المقدم من الحكومة
فى شأن تأجير و بيع الأماكن

أحال المجلس بجلسته المعقودة فى ٢٥ من جمادى الآخرة سنة ١٣٩٧ هـ، الموافق ١٢ من يونيه سنة ١٩٧٧ م مشروع قانون فى شأن تأجير و بيع الأماكن إلى لجنة الإسكان والمرافق العامة والتعمير .

. . . .

وقد نظرت اللجنة مشروع القانون ومذكرته الإيضاحية ، واستعادت نظر :

- القانون رقم ١٣١ لسنة ١٩٤٨ بإصدار القانون المدنى والقوانين المعدلة له .
- القانون رقم ٥٨ لسنة ١٩٣٧ بإصدار قانون العقوبات والقوانين المعدلة له .
- القانون رقم ١٥٠ لسنة ١٩٥٠ بإصدار قانون الإجراءات الجنائية والقوانين المعدلة له .
- القانون رقم ١٣ لسنة ١٩٦٨ بإصدار قانون المرافعات المدنية والتجارية والقوانين المعدلة له .
- القانون رقم ٢٥ لسنة ١٩٦٨ بإصدار قانون الإثبات فى المواد

المدنية والتجارية والقوانين المعدلة له .

● القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ فى شأن إيجار الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجرين والمستأجرين .

● القانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤ فى شأن الضريبة على العقارات المبنية والقوانين المعدلة والمكملة له ، وعلى الأخص ما تعلق منها بالإعفاءات الضريبية ورسم النظافة .

● القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٧٥ بإصدار نظام الحكم المحلى .

● القانون رقم ٤٣ لسنة ١٩٧٤ بإصدار نظام استثمار المال العربى والأجنبى والمناطق الحرة .

● القانون رقم ١٠٩ لسنة ١٩٧٥ فى شأن التعاون الاستهلاكى .

● القانون رقم ٥٤ لسنة ١٩٧٥ بإصدار قانون صناديق التأمين الخاصة .

● القانون رقم ١٧٨ لسنة ١٩٦١ فى شأن تنظيم هدم المبانى .

● القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ فى شأن توجيه وتنظيم أعمال البناء .

● القانون رقم ١٠٧ لسنة ١٩٧٦ بإنشاء صندوق لتمويل مشروعات الإسكان الاقتصادى .

أمرا نائب الحاكم العسكرى العام رقم ٤ ورقم ٥ لسنة ١٩٧٦ .

وقد بدا للجنة أن الإيجار من أقدم العقود عهدا ، نشأت الحاجة إليه لكى يحدد العلاقة القانونية بين فريقين : فريق المؤجرين يستغلون أموالهم على خير وجه ، وفريق المستأجرين ينتفعون بالشىء الذين لا يستطيعون امتلاكه ، ومن المعروف أن نبى الإسلام محمدا عليه الصلاة والسلام قد بعث

والناس يؤجرون ويستأجرون فلم ينكر عليهم شيئا من ذلك ،ومن الأقوال الإسلامية المأثورة أنه ليس لكل احد دار يملكها ولا يلزم أصحاب الأملاك على اسكانهم تطوعا فلابد من الإجارة لذلك — ومن ثم فإن عقد الإيجار من العقود الجائزة شرعا .

كما بدا للجنة أيضا أن عقد الإيجار من أكثر العقود تداولا ، فمن المشاهد أنه ليس بين الناس الامن هو مستأجر ، حتى الملاك لا يخلو الحال غالبا من أنهم يؤجرون ويستأجرون ويجعل هذا العقد كلا من المؤجر والمستأجر فى اتصال دائم طوال مدة الإيجار .

لكل ذلك يصبح القانون المتعلق بالإيجار من القوانين التى يكثر رجوع الناس إليها فى معاملاتهم ، وتصير كذلك قضايا الإيجار أمام المحاكم من أكثر القضايا عددا ، ومن ثم فإن الأمر يتصل اتصالا وثيقا بالسلام الاجتماعى وبكفالة الطمأنينة للمواطنين ، مما يقتضى أن تكون أحكام الإيجار سهلة واضحة مع التزام الدقة فى القواعد التى تضبط هذه العلاقة المستمرة وتبين حقوق كل من طرفيها — مالكا أو مستأجرا — وواجباتهم ، مع ضمان وضع الأحكام الكفيلة بسرعة البت فيما قد يشجر بينهما من خلاف .

والتشريع العادل هو الذى يصل إلى نقطة التوازن فى العلاقات التى ينظمها ، خاصة إذا ما كانت هذه العلاقات على قدر من الأهمية مثلما هو الحال فى روابط الإيجار ؛ تلك الروابط التى تنطوى على مسائل اجتماعية واقتصادية على جانب كبير من الأهمية ، لذلك كان من الضرورى أن يحتوى

الإيجار من أحكام تستهدف تحقيق التضامن بين المؤجر والمستأجر من الوجهة الاجتماعية ، توصلا إلى الائتلاف والتضامن وتجنبا للاختلاف والتصادم وتبغى من الوجهة الاقتصادية الحفاظ على حقوق رأس المال غير المستغل ويمثله المؤجر ، على ألا يغيب عن البال تلك الطبقة الكثيرة العدد ويمثلها المستأجر التى ليس من ملك غير ايديها العاملة ، وليس لها من مأوى إلا ماتستأجره من أملاك الغير ، ومن ثم يتعين أن يعطى لكل من رأس المال والعمل نصيبه العادل .

وإذا كانت المذاهب السياسية والاقتصادية والاجتماعية تختلف فى نظرتها إلى الأمور ومن بينها موضوع الإيجارات ، فبينما نجد المذهب الفردى ينحى نحو إعطاء الحرية الكاملة للمالك ، نجد على العكس من ذلك المذاهب الاجتماعية تجيز الحد من هذه الحرية لصالح المستأجر بدرجات متفاوتة — إلا أنه فى بلادنا يجب أن يكون لنا فى الشريعة الإسلامية أسوة حسنة ، فالفقة الإسلامى يوازن بين حقوق المالك والمستأجر ويضع القواعد التى تحقق مصلحة أو تدفع ضررا ، وفى إطار ذلك يكون التدخل وتكون القيود .

وتنظيم العلاقات بين المؤجرين والمستأجرين على الوجه الذى تبدو عليه اليوم ، مسألة لم تعرف فى بلادنا قبل الحرب العالمية الأولى إذ كانت هذه العلاقات خاضعة للقواعد العامة المنصوص عليها بالقانون المدنى ، ومؤداها أن عقد الإيجار عقد رضائى وأنه من عقود المعاوضة ، حيث يحصل كل طرف على عوض لما يعطيه ، وأنه عقد تبادلى يرتب التزامات

متبادلة بين طرفيه، وأنه عقد مؤقت ينتهى بانتهاء المدة المتفق عليها، فضلا عن أنه عقد يرد على منفعة الشيء المؤجر وذلك أخذا عن الشريعة الإسلامية التي تعرف محل عقد الإيجار بأنه تمليك المنافع بعوض، مما يوجب أن تسلم العين للمستأجر صالحة للغرض الذى أعدت من أجله .

على أن هذه الحالة تغيرت تغيرا جوهريا عقب نشوب الحربين العالميتين الأولى والثانية ، وماترتب عليهما من أزمة فى السكن ، نشأ عنها خطر مزدوج ، يتمثل فى رفع الملاك للايجارات بصورة لا يتحملها أغلبية المستأجرين من ذوى الدخل المحدود ، الأمر الذى يعرض أكثرهم لإخلاء مساكنهم ، ويجدون أنفسهم بلامأوى مما يخلق مشاكل اجتماعية خطيره .

وأمام هذا الخطر المزدوج خطر تشرد الأشخاص ، وخطر ارتفاع الإيجارات ، تدخل المشرع لحماية المستأجرين بتشريعات موقوتة توضع لضرورة، وتزول بزوالها تتضمن أحكاما آمرة متعلقة بالنظام العام لايجوز الاتفاق على مخالفتها ، وأهم ماتقضى به امتداد عقود الإيجار بقوة القانون لتفادى الخطر الأول ، وتقييد وتحديد الإيجارات لتفادى الخطر الثانى ، مع مايرتبط بكل ذلك من أحكام .

ولقد كان منهج المشروع فى التدخل يختلف فلسفة وتشريعا وتطبيقا وفقا للظروف الاقتصادية والسياسية والاجتماعية التى تحياها البلاد ، ففى اعقاب الحرب العالمية الأولى تدخل المشرع المصرى فى العلاقات

الإيجارية ، بأن أصدر قانونا فى ٢١ نوفمبر سنة ١٩٢١ قضى بتقييد أجور المساكن لمدة استمرت حتى أوائل يوليو سنة ١٩٢٥ وبعد ذلك عادت هذه العلاقات إلى ماهو منصوص عليه فى القانون المدنى الذى كان ساريا وقتئذ .

ومع بداية الحرب العالميــة الثانية اضطر المشرع إلى أن يستخدم سلطة الأحكام العرفية فى فرض أوامر عسكرية تمنع الملاك من زيادة أجرة الأماكن الاف حدود ضئيلة مع امتداد العقود بعد انتهاء مدتها امتدادا تلقائيا ، وقد اضطر المشرع إلى تقنين هــذه الأوامر العسكرية فأصدر القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ مبقيا فى جوهره على الأحكام التى وردت بالأوامر العسكرية سالفة الذكر ، وكان المشرع وقتئذ يأمل فى العودة بالعلاقات الإيجارية إلى الإطار الذى ترسمه لها قواعد القانون المدنى ، وخير دليل على ذلك أنه بعد مضى حوالى سنة على صدور هذا القانون صدر التقنين المدنى وتضمن الفصل الأول من الباب الثانى منه الأحكام الخاصة بعقد الإيجار على أساس من حرية التعاقد المطلقة بحيث يكون للمالك تحديد الأجرة وفق هواه وبقاء المستأجر فى العين طوع إرادته .

وإثر ثورة ٢٣ يوليو مباشرة وفى شهورها الأولى أصدرت المرسوم بقانون رقم ١٩٩ لسنة ١٩٥٢ بخفض أجرة الأماكن التى لم تخضع للتشريعات السابقة بنسبة ١٥ ٪ مع ترك أمر الاماكن اللاحق إنشاؤها لهذا القانون للملاك يحددون أجرتها وفقا للعرض والطلب ، ثم توالت قوانين التخفيض بعد ذلك ، حيث صدر القانون رقم ٥٥ لسنة ١٩٥٨

لتخفيض أجرة المبانى غير الخاضعة لأحكام القانون السابق ثم القانون رقم ١٦٨ لسنة ١٩٦١ لتخفيض أجرة المبانى التى استحدثت بعد القانون رقم ٥٥ لسنة ١٩٥٨ المشار إليه ، كما صدر القانون رقم ١٦٩ لسنة ١٩٦١ بتقرير بعض إعفاءات ضريبية لصالح المستأجرين وإنقاص الأجرة بمقدار الاعفاءات ، وأخيرا صدر القانون رقم ٧ لسنة ١٩٦٥ بتخفيض أجرة الأماكن التى سبق أن سرت فى شأنها قوانين التخفيض السابقة ، بحيث أصبحت جملة التخفيضات تجاوز ٥٠ ٪ من أجرة الأماكن المتفق عليها بين الملاك والمستأجرين .

ولما رأت الدولة أن قوانين التخفيض لاتعدو أن تكون علاجا مؤقتا لمشكلة مستمرة ، أصدرت القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ بتحديد إيجار الأماكن على أساس فائدة استثمار العقار بواقع نسبة محددة من قيمة الأرض والمبانى .

وإزاء هذا التعدد والتشتت فى القوانين الذى ترتب عليه الكثير من الصعوبات فى التطبيق صدر القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ المعمول به اعتبارا من ١٨ أغسطس سنة ١٩٦٩ ، وتبرز مذكرته الإيضاحية أنه يستهدف توفير العدالة لكل من المالك والمستأجر فى محاولة لمنع استغلال أى منهما للآخر وتشجيع القطاع الخاص على القيام بدور فعال فى مجال الإسكان .

ومن الجدير بالذكر أن هذا القانون لم يتناول موضوع التمليك وهو صورة بدأت فى الانتشار وطالبت كثير من الأصوات بوضع تنظيم لها على نحو يضمن أن يحصل كل ذى حق على حقه المشروع .

وبتاريخ ١٩٧٦/٩/٢٣ صدر أمر نائب الحاكم العسكرى العام رقم ٤ لسنة ١٩٧٦ متضمنا بعض الأحكام الخاصة بالإيجار والتمليك ، محاولة من جانب السلطة المختصة لكى تضع ما ارتأته من ضوابط تكفل تنظيم بعض زوايا هذه العلاقات ، ولقد أثار هذا الأمر بعض المناقشات وعلى الأخص فيما يتعلق بمواعيد تعديل الأوضاع الخاصة بالإيجار المفروش ، مما دعا نائب الحاكم العسكرى العام إلى إصدار الأمر العسكرى رقم ٥ لسنة ١٩٧٦ بوقف تلك المواعيد .

وهكذا عادت الجماهير مرة أخرى وأصبحت فى حاجه من جديد إلى قانون شامل متكامل ، ينظم تأجير وبيع الأماكن ، ويحدد العلاقة بين المؤجر والمستأجر ، ضمانا لوضع هذه العلاقة فى مكان يبتعد بها عن أوضاع الاستغلال وبما يكفل إسهام رأس المال الخاص جنبا إلى جنب مع رأس المال العام فى الاستثمار العقارى للخروج بالبلاد من أزمة الإسكان الملموسة حاليا ، والتى يكتوى بها المواطن المصرى خاصة الأسر الناشئة ، والشباب المتطلع إلى حياة مستقرة آمنة هادئه فى كنف سيادة القانون ومبادىء ثورة ١٥ مايو التى فتحت أبوابا كانت مغلقة فانطلقت آمال الشعب المحبوسة تبحث عن حقوقها المشروعة فى الحياة ، دون ما عنت أو إرهاق أو إجحاف .

وإذا كان القانون واجب إلا أنه غير كاف كحل أول . وأخير لمشكلة الإسكان ، ذلك أنه من المعروف فى الأصول والعلوم السياسية ومبادىء القانون أن التشريع على اختلاف درجاته هو أداة مقررة لتنفيذ سياسة مرسومة فى صالح المجتمع يؤثر فيها ويتأثر بها ، وليس فى ذلك تقليل من

شأن التشريع ، بل على العكس فإن هذا التصوير يعطى القانون هيبته ، فهو ليس غاية فى ذاته يفرض على المواطنين دون ما هدف أو مصلحة ، وإنما نجد إلى جانب القانون سياسات و برامج وخطط تعتبر هى العمود الفقرى للمجتمع تشد من أزره وتعمل على النهوض به والسعى إلى تحقيق أهدافه ومراميه ، وتجد هذه الخطط والبرامج والسياسات فى القانون خير معين لها فيوفر المناخ الذى يساعد على تحقيقها فيما حدد لها من مواقيت وماتقرر فى شأنها من خطوات .

واستصحابا لهذا الفهم الأصيل فى العلاقة بين القانون و برامج الإصلاح فإن اللجنة تعود وتؤكد على ماسبق أن أوصى به مجلس الشعب الحكومة لكى تنهض بمرفق الإسكان وتعمل جاهدة على توفير الوحدات السكنية اللازمة وتضع السياسات الراجحة لتوفير أراضى البناء ، وتسعى إلى وضع القطاعين التعاونى والخاص فى حجمهما المأمول فينطلقا إلى تحقيق ما هو معقود عليهما من رجاء ، وعلى ألا يغيب عن بال الحكومة أن الارتفاع الملموس فى تكلفة التشييد يقتضى ترشيد نماذج الإسكان ووضع الأمثل من التصميمات بما يكفل تحقيق التوازن بين مستوى الدخل والاحتياجات الاجتماعيه ، مع توسيع قاعدة الملكية فيما ينشأ بمعرفة أجهزة الدولة من مساكن والعمل على تطوير التشريعات أولا بأول .

هذا كما تعود اللجنة فتؤكد أن مشكلة الإسكان لا تنفرج بالقانون وإنما لا بد أن تعمل الحكومة على وضع التخطيطات العمرانية فى المجتمعات الحضرية والريفية باعتبار أن التخطيط هو الأسلوب الأمثل لعلاج

كل المشكلات ومن بينها مشكلة الإسكان ، على أن يكون ذلك فى إطار نظرة شاملة تجنبا للحلول العشوائية التى سرعان ما يتبين خطرها وضررها على أفراد المجتمع ، وفى مجال التخطيط العمرانى تناشد اللجنة الحكومة فى أن تسرع الخطى لإنشاء المدن الجديدة وفقا لتوجيهات السيد الرئيس لكى تصبح مناطق جذب يجد فيها المواطن المصرى تنفسا بعد أن ضاقت رقعة الوادى وأصبح الافتئات على الأراضى الزراعية يشكل تصرفا سرطانيا يفت فى عضد المجتمع ، وينخر فى قواه ، ويضعف أقوى حلقات مصر المتمثلة فى أرضها المزروعة التى تجود بأطيب الخيرات وتفىء بأحلى الثمرات .

ومن أهم النقاط التى تتصل بمشكلة الاسكان ولا يستطيع القانون أن يجد لها حلا بين مواده ، موضوع المرافق ذلك أن المياه والمجارى والكهرباء على وجه الخصوص تمثـــل أمرا جوهريا وضروريا لخلق بيئات سكنية ملائمة يجد فيها المواطن المصرى راحة وسكينة ويتجنب الأمراض والأوبئة مما يرفع من كفايته الإنتاجية ويزيد من قدرته على البذل والعطاء ، ومن ثم يتعين النهوض ببرنامج طموح لتعويض ما حاق بالمرافق من تخلف وما لحق بها من قصور .

ولا يغيب عن البال أن أجهزة المقاولات عامة كانت أو خاصة فى حاجة، بدورها إلى الدعم والترشيد لكى تكون قادرة على النهوض بما تعتزم الحكومة تنفيذه من مشروعات وما يقدم عليه المجتمع من أعمال وبالذات فى مجال الاسكان حتى تواجه البلاد التخلف فى عدد الوحدات السكنية الذى بلغ حجمه مليون ونصف وحدة ثم تنطلق فى ثبات

لمواجهة ما هو مطلوب سنويا و يقدر وفقا لأكثر التقديرات احترازا واحتياطا بما لا يقل عن مائة ألف وحدة سنويا ، ومما هو جدير بالذكر فى هذا المجال أنه يجب توفير الامكانات والاعتمادات اللازمة للأخذ بأسلوب المساكن سابقة التجهيز للإسراع فى تعويض سنوات التخلف واللحاق باحتياجات العصر .

ولا يفوت اللجنة أن تنوه إلى أن نصوص القانون مهما أحكمت وسياسات الإسكان مهما وفقت، فإنه لن تجنى ثمارها إلا بالعمل على توفير وانسياب مواد البناء وبالأسعار المعتدلة مع تطوير أساليب البحث العلمى بما يكفل استنباط مواد البناء البديلة من الخامات المتوفرة محليا ، وذلك بهدف القصد فى النفقات والحد من الحاجة إلى الاستيراد ، وكذا العمل على تميط الانتاج لأجزاء المبانى التى تقبل التنميط من أبواب وشبابيك وغيرها الأمر الذى يساعد على سرعة الانجاز والاقلال من التكاليف وفقا لنظريات الإنتاج الكبير .

وانطلاقا من كل ذلك ، وتأكيدا عليه ، فإن اللجنة تعود إلى مشروع قانون تأجير و بيع الأماكن وقد أرادت من الإشارة إلى سياسات وأوضاع الاسكان أن تؤكد بأن القانون رغم أهميته ومايجب أن يبذل من عناية فى سبيل دراسته فإنه يلزم إلى جانبه وبأهمية أكبر الاعتناء ببرامج الإنجاز ومواقيت البناء والتشييد وتوفير الاعتمادات والحد من الاسراف ، وغير ذلك مما أشارت إليه اللجنة على عجالة فى الصفحات السابقة .

ولا شك فى أن مشروع قانون تأجير وبيع الأماكن قد استحوذ على اهتمام بالغ من المواطنين وعملت الحكومة على أن تصاحب روح الشورى والديمقراطية جميع مراحل اعداده وصياغته واستصداره ، حيث شاركت فى ذلك الأجهزة السياسية والتنفيذية والنقابية والمحلية على مختلف مستوياتها ، وقامت الصحافة وغيرها من وسائل الإعلام بجهد مشكور فى هذا المجال ، كما دعيت الجامعات إلى الاسهام العلمى وابداء الرأى المتطور .

ومن المؤكد أن اشتراك الشعب فى التشريع على هذا المدى الواسع يجعل القوة الملزمة للقانون مستمدة من ثقة المواطنين به وفهمهم له ، علاوة على أن اهتمام أعضاء لجنة الإسكان والتعمير والمرافق العامة بمجلس الشعب قد مكن من اقتراح وإدخال تعديلات على المشروع تتسم بأهمية ملحوظة عبرت عن اتجاهات القواعد الشعبية وما عقد للمشروع من ندوات فى مختلف مجالات الفكر والرأى .

ومن نتاج هذا التعاون المثمر والجهد الخلاق تعتقد اللجنة أن المشروع المعروض قد جاء محققا للغرض ، ومعبرا عن ظروف وأوضاع المرحلة الراهنة التى تعيشها البلاد ، وتورد اللجنة أهم التعديلات التى أدخلت على المواد وذلك على الوجه الآتى :

عنوان المشروع :

أضافت اللجنة إلى عنوان المشروع عبارة وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر ، وذلك ابرازا لاهمية هذه العبارة فى الدلالة على محتوى المشروع ومكوناته باعتبار أن أهم ما يتضمنه من أحكام هى الخاصة بإيجار الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجرين والمستأجرين .

أولا : الباب الأول فى إيجار الأماكن

(أ) الفصل الأول أحكام عامة :

١ — عدم سريان المشروع على المبانى من المستوى فوق المتوسط والفاخر (مادة ٣) :

كان مشروع الحكومة يتضمن نصوصا مؤداها عدم خضوع المبانى من المستوى فوق المتوسط والفاخر لكل أحكام إيجار الأماكن وأهمها قواعد تحديد الأجرة وامتداد عقود الإيجار والتزامات المؤجر والمستأجر ومن أهمها منع تقاضى خلو الرجل .

وقد أدخلت اللجنة تعديلا هاما يؤدى إلى جعل المبانى من المستوى فوق المتوسط والفاخر خاضعة لأحكام العلاقات الايجارية عدا ما تعلق منها بقواعد تحديد وتقدير الأجرة ، وذلك حتى يتمتع المستأجرون بميزة الامتداد القانونى لعقود الإيجار ولا يتعرضون لأى شروط مجحفة فيما يتعلق بالتزامات الملاك قبلهم .

كما أدخلت اللجنة تعديلا هاما آخر لجعل المبانى من المستوى المذكور المستفيدة من هذا الحكم هى المبانى التى يرخص فى إقامتها بعد تاريخ العمل بالمشروع ، نظرا لما لوحظ من أن الكثير من الملاك قد أحجم عن تأجير هذا النوع من المبانى انتظارا لصدور القانون حتى يفيدوا من أحكامه فى حين أنهم قاموا بصرف مواد البناء وفقا للأنظمة السابقة التى لم تكن تطالبهم باستيراد مواد البناء كما ورد بالمشروع .

وحماية للاقتصاد القومى أدخلت اللجنة تعديلا ثالثا فى هذا الشأن يقضى بقيام ملاك هذه المبانى بمعرفتهم وعلى نفقتهم باستيراد ما يلزم لها من مواد البناء أو شرائها من المواد المستوردة أو من المواد المنتجة محليا بالأسعار العالمية ، بعد الوفاء باحتياجات الانواع الأخرى من الإسكان .

٢ — سريان أحكام الإيجار على الأماكن التى تنشأ فى الشواطىء (مادة ٣) :

وقد حذفت اللجنة هذا الحكم الذى كان يتضمنه مشروع الحكومة ويقضى بتخويل الوزير المختص بالحكم المحلى بعد أخذ رأى وزير السياحة إصدار قرار بتحديد الشواطىء وحدودها ، وذلك نظرا لما تخشاه اللجنة من مشاكل فى التطبيق بسبب هذا الحكم ، خاصة أن كلمة "الشواطىء" كلمة غير منضبطة يمكن أن تمتد فى بعض المفاهيم فضلا عن شواطىء البحر إلى شواطىء النيل والبحيرات وغيرها من الاوجه التى يجب الا يمتد إليها معنى الشواطىء ، واكتفاء بما هو مستقر عليه فى الفقه والقضاء من أن الأماكن التى تنشأ فى المنافع العامة لاتخضع للعلاقات الإيجارية وهو

أمر قد استقر فى التطبيق القضائى بحيث يحسن ألا تتعرض إليه النصوص بشكل لا يخلو من مشاكل وتعقيدات ، وعلى أن يثبت هذا المعنى فى مضابط مجلس الشعب باعتباره تفسيرا لنية المشرع فى هذا المجال .

٣ ــ أولوية العامل المنقول وتبادل الوحدات السكنية :

(مادة ٧) :

أدخلت اللجنة بعض التعديلات على مشروع الحكومة فى هذا الشأن ، من أهمها أن يكون العامل المنقول إلى بلد بدلا من عامل آخر فى ذات جهة العمل وذلك تأكيدا للمعنى المقصود بالنسبة للحق المخول للعامل المنقول إلى بلد بدلا من عامل آخر ، وعلى أن تعزز هذه العملية عن طريق الجهة التى يعمل بها المتبادلان .

أما فيما يتعلق بجواز تبادل الوحدات السكنية بين مستأجر وآخر فى البلد الواحد فقد حفل هذا الموضوع بمناقشة واسعة باللجنة استقر الرأى بعدها على حذف هذا الحكم لما يؤدى إليه من إضرار بمصالح الملاك و يخشى معه من أن يتحول المستأجرون إلى مستغلين فى سبيل اتمام عمليات التبادل رغما عن إرادة المالك ، خاصة أن القانون قد قضى منذ مدة بعيدة بوضع أحكام صارمة فى سبيل تحديد الأجرة وكذا امتداد عقود الايجار بعد انتهاء مددها ولم يعد للمالك من حق كامل سوى حقه فى اختيار شخص المستأجر والاطمئنان إليه وهو الحق الذى يتهدده النص الوارد بمشروع الحكومة فى مجال التبادل .

(ب) الفصل الثانى فى تقدير وتحديد الأجرة .

١ — نظام توزيع المبالغ التى يؤديها الملاك عن كل وحدة من وحدات المبنى (مادة ١٠) :

وينص مشروع الحكومة فى هـذا الشأن على أن يدفع المـالك مبلغ خمسمائة قرش تخصص حصيلتها للإنفاق منه على أغراض لجان الإيجارات والطعن فى قراراتها وفقا للنظام الذى يصدر به قرار من المحافظ ، وقـد جعلت اللجنة هذا الاختصاص معقودا لوزير الإسكان والتعمير توحيدا لقواعد الإنفاق من هـــذه المبالغ وتحقيقا للعدالة فى توزيعها بين لجان الإيجارات والهيئات القضائية المختصة بنظر الطعون على قراراتها .

ومن الجدير بالذكر أن انفاق هذه المبالغ يكون فى إطار النظم المـالية المقررة دون إخلال بالرقابة المـالية السارية على عمليـات صرف الأموال العامة .

٢ — تشكيل لجان الإيجارات :

(مادة ١٢)

يتضمن تشكيل هـــذه اللجان وفقا لمشروع الحـكومة اثنين من المهندسين يمثلان العنصر الفنى وهو عنصر رئيسى فى عملية تحديد أجرة الأماكن ، واستصحابا لهذا المعنى وعملا على جدية ودقة ما يتم من تحديد للأجرة فقد آثرت اللجنة ضرورة أن يكون هذان المهندسان من المعماريين أو المدنيين وأن يكونا من أعضاء نقابة المهندسين ومن جهتين مختلفتين ضمانا للحيدة ودرءا للشبهات .

٣ ــ التزام المالك بتسليم العين المؤجرة صالحة للاستعمال :

مادة (١٣) :

أدخلت اللجنة تعديلا على صياغة الفقرة الواردة بمشروع الحكومة المتضمنة لهذا الحكم بما لايخرج به عن جوهره لموافقة اللجنة عليه .

إلا أن اللجنــة حرصت على إيضاح أن التزام المالك بتسليم العين المؤجرة صالحة للاستعمال يكون فى المواعيد المتفق عليها حسما لأى خلاف يثور بين أطراف العلاقة الايجارية ، تلك العلاقة التى يرجى أن تقوم على أساس من الوضوح والعدالة .

٤ ــ قواعد تقدير قيمة الأرض وتكاليف المبانى :

(مادة ١٥)

يتضمن مشروع الحكومة نصا يقضى بأن يكون تقدير قيمة الأرض وفقا لثمن المثل فى عام ١٩٧٤ مع زيادة سنوية مقدارها ٧ ٪ لحين البناء ، وقد رأت اللجنة أن هذا الحكم لا يحقق العدالة فضلا عن أنه يساعد على الكثير من الانحرافات والتعقيدات ولا يشجع القادرين على البناء لاستغلال قدراتهم المالية للاسهام فى حل أزمة الإسكان ، ذلك أن البعض قد اشترى الكثير من الأراضى فى فترة لاحقة على عام ١٩٧٤ بأسعار قد تزيد على الأسعار التى كانت سائدة فى هذا العام مضافا إليها الزيادة المقرره بـ ٧ ٪ سنويا .

والمواءمة بين تقدير قيمة المبانى الذى يتم على أساس التكلفة الفعلية كما ورد بمشروع الحكومة وبين تقدير قيمة الأراضى وهما عنصران مترابطان وأساسيان وبدونهما لا يقوم البناء ، لذلك رأت اللجنة تعديل أساس تقدير قيمة الأرض بحيث يكون وفقا لثمن المثل وقت إصدار ترخيص البناء أو الشروع فى الإنشاء بحسب الأحوال.

ولعل فى ذلك ما يخفف من الآثار التى قد يخشاها البعض من ارتفاع أثمان الأراضى و بالتالى ارتفاع إيجاراتها ، لأن إصدار الترخيص أو الشروع فى الإنشاء يمثل نقطة البداية وغالبا ما يمتد البناء لفترة طويلة بعد ذلك .

غير أن الحكومة قد أعربت عن تمسكها بالنص الوارد فى مشروعها ، لأنها تستهدف منه أحكام الرقابة على أسعار الأراضى والحد من ارتفاعها بشكل أصبح ملموسا دون أن يرجع هذا الارتفاع إلى جهود أصحاب هذه الأراضى وأغلبها لا يمثل الزيادة الطبيعية فى الأسعار وإنما يعبر عن طفرات استغلالية .

كما أضافت اللجنة إلى أحكام تحديد قيمة المبانى حكما هاما يستهدف الحفاظ على حقوق طالبى السكن وذلك بالنص على الالتزام بمستوى المبانى المبين بالموافقة الصادر على أساسها ترخيص البناء وعدم الاعتداد بأية زيادة فى المواصفات أثناء التنفيذ ، وليس فى هذا الحكم أى إضرار بالملاك إذا ما لوحظ أن القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ فى شأن توجيه وتنظيم أعمال البناء يكفل لطالبى البناء الالتجاء إلى اللجان المختصة لتعديل المواصفات إذا ما طرأت أسباب تدعو لذلك و بالتالى لا يحق لهم التعديل فى المستوى بما يلقى تبعات جساما على المستأجر بزيادة الأجرة زيادة كبيرة عما هو وارد فى ترخيص البناء .

وتلفت اللجنة النظر إلى ضرورة قيام لجان الإيجارات والهيئات القضائية المختصة بنظر الطعون باستنباط التكاليف الفعلية من حقيقة وواقع الأسعار التي تسفر عنها المناقصات والمعاملات السنوية ضمانا لأن يتواءم مع القانون التطبيق الأمثل الذي يكفل إعطاء كل حق حقه .

كما أدخلت اللجنة تعديلا فيما يتعلق بالحكم الوارد بمشروع الحكومة الذي يجيز في بعض المناطق تعديل نسبة ما يحتسب من قيمة الأرض والأساسات والتوصيلات الخارجية للمرافق في حالة عدم استكمال المبنى الحد الأقصى المسموح به لارتفاع البناء بما يتفق وصقع الموقع وظروف العمران وذلك بجعل هذا الاختصاص معقودا للمجلس المحلي الذي يقدر تلك الظروف حتى لا يترك الأمر لاجتهاد القائمين بتحديد الأجرة مما يؤدي إلى التناقضات والمفارقات في التطبيق .

٥ ــ تقدير قيمة الأرض في حالة تعلية البناء (مادة ١٦) :

ينص مشروع الحكومة على أن يعاد تقدير قيمة الأرض عند تحديد الأجرة في حالة تعلية البناء وذلك إذا تمت التعلية بعد خمس سنوات على الأقل من تاريخ إنشاء المباني الأصلية أو في حالة سريان قوانين فرض مقابل التحسين ويكون إعادة تقدير قيمة الأرض في هذه الحالة بقصد تحديد أجرة المباني المستجدة فقط .

وبالنظر إلى أن مدة الخمس السنوات طويلة وقد تتغير أسعار الأراضي خلالها بشكل ملحوظ خاصة أن العقارات التي تملكها الحكومة يعاد تقديرها كل سنتين وليس كل خمس سنوات لذلك فقد خفضت اللجنة المدة إلى سنتين .

٦ — تشكيل هيئات لنظر طعون الإيجارات (مادة ١٨) :

وقد حرصت اللجنة على بيان أن يكون تشكيل هذه الهيئات بقرار من وزير العدل منعا للبس فى التطبيق ، كما اشترطت اللجنة أن يكون المهندس عضو الهيئة معماريا أو مدنيا مقيدا بنقابة المهندسين وأن يرشحه المحافظ وذلك للمواءمة بين هذا الحكم وما أدخل من تعديل على الأحكام المتعلقة بتشكيل لجان الإيجارات .

٧ — إخطار المستأجرين بالطعن على قرار لجنة الإيجارات (مادة ٢٠) :

أوجب مشروع الحكومة على أمانة سر الهيئة إخطار جميع المستأجرين لباقى وحدات المبنى بالطعن وبالجلسة المحددة له دون بيان أو تحديد كيفية ووسيلة هذا الاخطار الأمر الذى دعا اللجنة إلى إضافة نص يقضى بأن يكون الإخطار بكتاب موصى عليه مصحوبا بعلم الوصول ، وذلك تحوطا لأى انحراف فى التطبيق وتجنبا للمنازعات فى المستقبل .

وغنى عن البيان أنه وفقا للقواعد العامة لايجوز الإضرار بالمستأجر الذى لم يتم إخطاره فيفيد من الحكم شأنه شأن المستأجر الذى تم إخطاره ، فضلا عما تكفله القواعد العامة من حق المستأجر الذى لم يتناوله الإخطار فى التمسك بالبطلان باعتبار أن الإخطار من الإجراءات الجوهرية علاوة على حقه فى التعويض إن كان له محل .

٨ — زيادة الأجرة فى حالة تغيير استعمال العين (مادة ٢٥) :

يتضمن مشروع الحكومة نصا يقضى بأن تزاد الأجرة المحسوبة

للعين المؤجرة وفقا لأحكام المشروع إذا استعملت العين في غير أغراض السكنى بنسبة ١٠٠٪ .

وقد لاحظت اللجنة بادىء ذى بدء أن هذا الحكم يكتنفه الغموض ويحيطه اللبس وأنه قد يؤدى إلى مضاعفة أجرة الأماكن المستعملة حاليا لاغراض غير سكنية ، وهو أمر غير مقصود ذلك أن المستهدف من هـــذا الحـكم كما استبان من المناقشات هو مضاعفة أجرة العين إذا تغير استعمالها من غرض سكنى إلى غرض غير سكنى ، وتحاشيا من أن تتخذ هذه الزيادة فى الأجرة تكأة لتغيير أوجه الاستعمال دون الاعتداد بموافقة المالك الأمر الذى يخالف القواعد العامة فى العلاقات الإيجارية .

لذلك وإحكاما للصياغة فقد عدلت اللجنة هذا الحكم إلى حكم مؤداه أنه فى جميع الأحوال التى يتم فيها تغيير استعمال العين المؤجرة بموافقة المالك إلى غير أغراض السكن تزاد الأجرة القانونية بنسبة ١٠٠٪ وذلك أيا كان تاريخ إنشاء المبنى .

وغنى عن البيان أن هذه الزيادة تجد تبريرها فى أن الأستعمال غير السكنى غالبا مايكون لأغراض مهنية أو تجارية كما يدر عائدا مجزيا على المستأجر فضلا عن أن هذا النوع من الاستعمال يعجل باستهلاك المبنى ويؤدى إلى استمرار حاجته إلى الصيانة والتدعيم مما يقتضى إيجاد الحافز لدى الملاك للقيام بذلك ، فضلا عن أنه من المستقر فقها وقضاء أن قواعد تحديد الأجرة

أيا كان أسلوب هذا التحديد انما تأخذ فى اعتبارها وفى المكان الأول أغراض السكنى ، وبذلك فإنه إذا ماتغير هذا الغرض فلا تثريب على المشرع ولاضير إن هو قضى بزيادة الأجرة .

جـ ـ الفصل الثالث : التزامات المؤجر والمستأجر :

١ ـ إبرام العقود كتابة وتضمينها الأجرة المبدئية وحظر تعدد العقود للعين الواحدة (مادة ٢٦)

أدخلت اللجنة تعديلا فى الصياغة على مشروع الحكومة فى الجزئية المتعلقة بتضمين عقد الايجار مقدار الأجرة المقدرة مع ترخيص البناء ، من مقتضاه أن يكون هذا الالتزام بالنسبة للمبانى الخاضعة لنظام الأجرة المبدئية حتى لايكلف المؤجر بالتزام يستحيل عليه تنفيذه لأنه من المعلوم أن قواعد القانون المدنى تقضى ببطلان الالتزام إذا كان مستحيلا .

ويقضى مشروع الحكومة فى ذات المادة بأنه يحظر على المالك القيام بابرام أكثر من عقد ايجار واحد للمبنى أو الوحدة منه ،ولما كان هذا الالتزام تحقق غايته كاملة إلا إذا انصرف للمستأجر أو غيره من الاشخاص حتى لايكون هؤلاء فى وضع أفضل من المالك فيحظر على المالك إبرام أكثر من عقد عن العين الواحدة بينما يستطيع المستأجر مثلا ذلك .

هذا من ناحية ومن ناحية أخرى فإن إبرام أكثر من عقد من العين الواحدة يثير مسألة تفضيل المستأجرين المتزاحمين ، وقد حاولت المادة ٥٧٣ من القانون المدنى أن تضع قاعدة لهذا التفضيل حيث نصت على أنه إذا تعدد المستأجرون لعين واحدة فضل منهم من سبق منه إلى وضع يده عليها دون غش فاذا كان مستأجر عقار قد سجل عقده وهو حسن النيه قبل أن يضع مستأجر آخر يده على العقار المؤجر أو قبل أن يجدد عقد إيجاره فإنه هو الذى يفضل ، فاذا لم يوجد سبب لتفضيل أحد المستأجرين فليس لهم فيما تعارضت فيه حقوقهم إلا طلب التعويض .

وإذا كانت أحكام القانون المدنى سالفة البيان مقبوله فى ظل قواعد إتفاقية لاتتعلق بالنظام العام ، فإنه إذا أصبح الأمر متعلقا بمصلحة المجتمع وماسا بالسلام الاجتماعى الذى يجب أن يسود بين المواطنين فانه يتعين القول ببطلان العقد أو العقود اللاحقة للعقد الأول وأن الأسبقية فى التعاقد تكون هى الوسيلة الوحيدة للأفضلية فحسب ولكن للحكم على صحة وجواز التعاقد بعد أن أصبح الأمر متعلقا بالنظام العام ويمثل ركنا من أركانه .

لكل ذلك أدخلت اللجنة تعديلا جوهريا على الحكم الوارد فى مشروع الحكومة بحيث أصبح النص يقضى بأنه يحظر على الشخص القيام بابرام أكثر من عقد إيجار واحد للمبنى أو الوحدة منه ، وفى حالة المخالفة يقع باطلا العقد أو العقود اللاحقة للعقد الاول .

وغنى عن البيان أن القضاء هو الذى يقضى بالبطلان وأنه يتحرى أى العقود هو الذى أبرم أولا ، وليس خير من القضاء فى ضمان العدالة فى مثل هذا الموضوع وغيره من الموضوعات التى تمس حقوق المواطنين .

٢ — الوفاء بالأجرة ومواجهة حالات الامتناع عن استلامها (مادة ٢٩):

لا شك فى أن الأجرة تمثل حقا من أهم حقوق المؤجر فى العلاقة الإيجارية باعتبارها الالتزام الرئيسى الذى يقع على عاتق المستأجر وقد يكون المؤجر لا دخل ولا مورد له سوى ما يتقاضاه من أجرة العقار أو العقارات التى يملكها، وإذا كان ذلك صحيحا فإنه صحيح أيضا أنه لا بد من التيسير على المستأجر فى تسليم الأجرة وأن يكون تحت يده سند مخالصة عنها.

وانطلاقا من ذلك فقد أدخلت اللجنة عدة تعديلات جوهرية على التنظيم الذى كان واردا فى مشروع الحكومة فى هذه الخصوصية وأول هذه التعديلات يقضى بأنه إذا امتنع المؤجر عن استلام الأجرة وإعطاء سند مخالصة عنها فللمستأجر قبل مضى أسبوع من تاريخ الاستحقاق أن يخطر المؤجر على النحو المبين بالمادة لتسلمها، وكان مشروع الحكومة يجعل هذه المدة خمسة عشر يوما وفى ذلك إطالة دون مبرر.

ويكون الايداع بخزانة مأمورية العوائد المختصة، ونظرا لأن بعض الجهات لا توجد بها هذه المأموريات لعدم خضوعها لقوانين الضرائب العقارية، فإنه تيسيرا للمواطنين فى مثل هذه المناطق كان مشروع الحكومة ينص على أن يتم الايداع خزانة الجهة الإدارية التى يصدر بتحديدها قرار من وزير الإسكان والتعمير، ونظرا لما يترتب على الإيداع من آثار قانونية على جانب كبير من الأهمية، وحتى لا يترك الأمر لقرارات تنفيذية قد لا يعلم بها المواطنون بالقدر الكافى، لذلك فقد آثرت اللجنة ايراد فقرة واضحة تقضى بأنه

فى المدن والقرى التى لا توجد بها مأموريات عوائد يتم الايداع بخزينة الوحدة المحلية الواقع فى دائرتها العقار وبذلك يكون واضحا أمام الكافة الجهة التى تودع بها الأجرة فى حالة امتناع المؤجر عن استلامها .

كما أدخلت اللجنة تعديلا جوهريا فى موضع اخر فى هذا الشأن إذ كان مشروع الحكومة شأنه فى ذلك شأن القانون القائم يقضى بإلزام كل من المستأجر والجهة المودع لديها الأجرة إخطار المؤجر بهذا الايداع بكتاب موصى عليه بعلم الوصول ، ويؤخذ على هذا النص أنه لم يحدد أولا مهلة لهذا الإخطار وفى ذلك عيب ، فضلا عن أنه لم يرتب أى أثر على عدم الإخطار ، علاوة على أن تكليف الجهة المودع لديها الاجرة بواجب الاخطار فيه تحميل لها بما لا تطيق ويمكن أن تعفى من هذا الواجب إذا ما احكمت الصياغة بالنسبة إلى المستأجر ، وهو ما فعلته اللجنة عندما وضعت نصا يقضى بأنه على المستأجر خلال أسبوع من تاريخ الايداع إخطار المؤجر بهذا الإيداع بكتاب موصى عليه مصحوب بعلم وصول ، وإذا لم يقم المستأجر بالإخطار قبل الايداع أو بعده يعتبر الايداع غير صحيح الامر الذى يترتب عليه عدم إبراء ذمة المستأجر من الاجرة ويتعرض معه لكل ما يرتبه القانون من آثار على عدم أداء الأجرة وهى آثار خطيرة لا شك وأن المستأجر حتى ولو كان غير حريص لا بد وأن يعمل على تجنبها .

٣ — عدم حرمان المستأجر من أى حق من حقوقه أو منعه من أية ميزة كان ينتفع بها (مادة ٣٠)

لاشك فى أن العدالة تقضى بعدم حرمان المستأجر من حقوقه أو منعه من أية ميزة كان ينتفع بها ، ذلك أن هذا الحرمان والمنع فضلا عما فيه من إنقاص للانتفاع الذى يقع عليه عقد الإيجار ، فإن فيه ضررا مؤكدا بالمستأجر ، وهذا الاضرار لاتسعف فيه القواعد العامة فى القانون المدنى التى تجيز للمستأجر طلب انقاص الأجرة أو التمسك بفسخ عقد الإيجار لأن كلا من هذين الإحتمالين لايحقق مصلحة للمستأجر فتمسكه بالفسخ أمر غير متصور فى ظل أزمة الإسكان ، و إنقاص الأجر ليس هدفا فى حد ذاته و إنما الأصل التنفيذ العينى الذى يعيد الحق أو الميزة إلى صاحبها ومن كان ينتفع بها .

و إذا كان ذلك كذلك فإنه لابد من تصور أحوال وأوضاع يكون فيها إعادة الحق أو الميزة متعذرا وهنا يصبح التنفيذ العينى ضربا من المستحيل يأباه القانون وروح العدالة .

وقد لاحظت اللجنة أن مشروع الحكومة الوارد فى هذا الشأن لم يأخذ فى حسبانه تلك التفرقة مما يخشى معه من نشوب المنازعات ، لذلك فقد أدخلت على المادة المتعلقة بهذا الموضوع عدة تعديلات ، فمن ناحية رددت القاعدة التى تحظر حرمان المستأجر من أى حق من حقوقه أومنعه من أية ميزة كان ينتفع بها ومن ناحية أخرى وضعت حكما يجيز لقاضى الأمور المستعجلة أن يأذن للمستأجر بإعادة الحق أو الميزة على حساب

المؤجر ، خصما من الأجرة المستحقة ، وذلك بعد إعذاره بإعادتها إلى ما كانت عليه فى وقت مناسب ، وللارتباط فى المعنى ورد الحكم الذى يجيز للجهة التى تحدد بقرار المحافظ القيام بتنفيذ الأعمال اللازمة لإعادة الحق او الميزة التى الزم بها المالك بموجب الحكم وذلك على نفقته على أن تقتضى منه تلك النفقات بالطريق الإدارى .

وقد تداركت اللجنة حكما واردا فى القانون القائم لم يتضمنه مشروع الحكومة ، ذلك الحكم الذى يقضى بأنه إذا أصبح التزام المؤجر مرهقا أو غير متناسب مع ما يغله العقار من أجرة ، ففى هذه الحالة يجوز للقاضى أن يوزع تكلفة الإعادة على كل من المؤجر والمستأجر بالنسبة التى يراها عادلة ، وليس مصدر التمسك بهذا الحكم أنه قائم فى القانون الحالى وإنما يرجع إلى ما يحيط به من قواعد وأصول العدالة خاصة بالنسبة للأماكن التى أصبحت بعد العديد من التخفيضات زهيدة الأجرة لا تغل عائدا يسمح بمواجهة أعباء إعادة ما كان ينتفع به المستأجر من حقوق ومزايا .

والتنظيم السابق الذى أوردته اللجنة يفترض إمكان إعادة الحق أو الميزة أما حيث يصبح ذلك غير ممكن فقد حرصت اللجنة على إيراد نص يقضى بأنه إذا تبين عدم إمكان إعادة الحق أو الميزة ، جاز للمحكمة الابتدائية الواقع فى دائرتها العقار بناء على طلب المستأجر إنقاص الأجر بما يقابل الحق أو الميزة ، ومما لاشك فيه أن المحكمة وهى تتصدى لذلك الانقاص لابد وأن تأخذ فى اعتبارها ما يغله العقار ومدى تناسب ذلك مع التزام المؤجر المراد إنقاص الأجرة فى مقابله .

ومن الملاحظ أن اللجنة قد ناطت إعادة الحق أو الميزة بقاضي الأمور المستعجلة بينما جعلت طلب إنقاص الأجرة من اختصاص محكمة الموضوع وهي مغايرة قصدتها اللجنة وعملت عليها ، إذ الغرض في الحالة الأولى أن الأمر يتطلب الإسراع في إعادة الحق أو الميزة لتجنب ما يقع على المستأجر من أضرار في المال أو النفس ، أما الغرض الثاني الذي يتعلق بطلب انقاص الأجرة فهو في حقيقة الأمر يمثل منازعة موضوعية بكل معنى الكلمة وفي الأغلب الاعم يحتاج إلى الاستعانة بأهل الخبرة وتختلف وجوه النظر بين أطراف المنازعة ، مما يجعل قاضيها الطبيعي هو قاضي الموضوع .

٤ — الحالات التي يجوز فيها للمؤجر طلب إخلاء المكان :

(مادة ٣٣)

تقضي قوانين الإيجارات الخاصة ومنذ أمد بعيد بامتداد عقود الإيجار امتدادا تلقائيا وبقوة القانون ، تقديرا من المشرع لحاجة المستأجر الماسة والشخصية لكي يستمر في العين الخالية التي يشغلها حتى ولو انتهت المدة المتفق عليها في عقد الإيجار . وقد استقرت نظرية الامتداد التلقائي لعقود الإيجار بحيث أصبحت ركيزة من ركائز تشريعات الإيجار المتعاقبة واستقرت في ضمير ووجدان المجتمع وأصبح من الواجب الحفاظ عليها وعدم إثارة البلبلة في شأنها .

وجنبا إلى جنب مع النظرية المذكورة أجازت قوانين الإيجارات ومنذ أمد بعيد أيضا ، طلب إخلاء المكان لأسباب محددة على سبيل الحصر لا يتصور في حالة وقوع أي منها استمرار المستأجر في شغله للعين .

ومن بين هذه الأسباب حالة عدم قيام المستأجر بالوفاء بالأجرة وقد نظمت هـــذه الحالة أحكام البند (ا) من المـادة ٣٣ من مشروع الحكومة ويقضى بأنه لا يحكم بالإخلاء إذا قام المستأجر بأداء الأجرة وفوائدها بواقـع ٧ ./. من تاريخ الاستحقاق حتى تاريخ السداد والمصاريف الرسمية وذلك قبل قفل باب المرافعة فى الدعوى ، فإذا تكرر إمتناعه أو تأخر عن الوفاء بالأجرة المستحقة ، دون أن يقدم مبررات تقدرها المحكمة حكم عليه بالإخلاء .

ولمـا كانت الشريعة الإسلامية هى مصـــدر رئيسى للتشريع فإنه يتعين عـــدم التسليم بأى نص يفرض فائدة فى المعاملات بين الافراد . خصوصا فى مثل هذه الحالة التى يكون المستأجر قـــد تأخر فى الأجرة عن غير مقدره .

ومع النزول على مبادئ الشريعة الإسلامية الغراء فيما يتعلق بالفوائد فإنه يجب أيضا النزول على قاعـــدتها الأصولية السامية التى تقضى بأنه لا ضرر ولا ضرار فى الإسلام ، الامر الذى يحتم معه جبر الضرر الذى يلحق بالمؤجر بسبب اضطراره إلى رفع دعوى بالإخلاء بسبب عدم قيام المستأجر بالوفاء بالأجرة ، ولا أقل من أن يسترد المؤجر فى هـــذه الحالة ما أداه من مصروفات وتكبده من نفقات فى سبيل الحصول على حق مشروع له ما كان سيضطر إلى الالتجاء إلى القضاء لولا تراخى المستأجر فى الوفاء به .

لذلك فقد أعادت اللجنة صياغة هـــذا الحكم بما يكفل النص على أنه لا يحكم بالإخلاء إذا قام المستأجر بأداء الأجرة وكافة المصاريف والنفقات التى يتكبدها المؤجر وتحـددها المحكمة ، وذلك قبل إقفال باب المرافعة

فى الدعوى ، فاذا تكرر إمتناعه أو تأخر عن الوفاء بالأجرة المستحقة عن عمـــد ودون مقتض تقدره المحكمة — كان المستأجر غير جدير بالحماية فيحكم عليه بالإخلاء .

ومن بين أسباب طلب الإخلاء ما هو وارد بمشروع الحكومة فى البند (جـ) من المـادة (٢٣) فى حالات استعمال المستأجر المكان المؤجر أو السماح باستعماله بطريقة تخالف شروط الإيجار المعقولة والمتعارف عليها وتضر بمصلحة المؤجر ، أو استعملها فى غير الأغراض المؤجرة من أجلها ، استعمالا من شأنه الإضرار بالصحة أو إقلاق الراحة أو بطريقة منافية للآداب العامة متى ثبت ، ذلك بحكم قضائى نهائى .

وقد دارت مناقشات واسعة باللجنة حول هذا الحكم انتهت إلى فصله إلى بندين مستقلين يقف الأول منهما عند حالات الاستعمال المخالف بشروط الإيجار والإضرار بمصلحة المؤجر ، أو استعمال العين فى غير الأغراض المؤجرة من أجلها حتى لا يتلاعب المستأجر فيغير الاستعمال السكنى إلى استعمال غير سكنى ، ويتذرع بأن ذلك ليس من شأنه الإضرار بالصحة العامة أو إقلاق الراحة ، ثم يقوم ببيع العين بالجدك وفقا لأحكام القانون المدنى ويثرى على حساب المؤجر إثراء لا يقبله القانون أو المنطق وتؤكد اللجنة أن معيار كون شروط الإيجار معقولة ومتعارف عليها يجد أساسه فى نظرة موضوعية لاشخصية لان العبرة وفقا لهـذا النص هى بما تعارف عليه المواطنون فى الحى أو الجهـة السكنية التى يقطنونها وهى غالبا ما تضم مجموعات متجانسه على مستوى متقارب من الفهم والتطور — أما البند الثانى فخاص بحالات الاستعمال الضار بالصحة أو المقلق للراحة أو المنافى للآداب العـامة متى ثبت ذلك بحكم قضائى نهائى ، وحتى يكون هذا الحكم المستقل بالوضوح الذى يكفل ردع

بعض ضعاف النفوس ممن يستأجرون أماكن لأغراض منافية للآداب العامة ، وهو حكم لم يسبق النص عليه من قبل وطالبت الجماهير به فى أكثر من مناسبة ، على أن الأمر أولا وأخيرا بيد القضاء الذى إذا صدر منه حكم نهائى كان الإخلاء وجوبيا .

وآخر حالات طلب الإخلاء ما هو وارد بمشروع الحكومة فى الفقرة (د) التى أصبحت (هـ) الخاصة بقيام المستأجر بتأجير المكان مفروشا أو تركه خاليا بسبب توفر مسكن آخر للمستأجر بالإيجار أو التملك وقامت ضرورة ملجئة للمالك لشغل المكان بنفسه أو بأحد أولاده .

وقد حظيت هذه الحالة باهتمام بالغ من اللجنة ، ودارت فى شأنها مناقشات عديدة إستبان منها أن هـذه الحالة لا تتعلق بحاجة المالك بنفسه أو بأحد أولاده و إنما تتصل فى الأصل باستغناء المستأجر عن المكان لأنه استأجر مكانا آخر أو يملك عينا تأويه بعد عقد الإيجار الأول وأصبح بذلك فى غير حاجة إلى المكان الذى كان يستأجره أصلا فيقوم لهذا السبب بتأجيره مفروشا أو يتركه خاليا ، وقد اكتفت اللجنة بهذا السبب وتم بالتالى الموافقة على حذف اشتراط قيام الضرورة الملجئة كشرط للإخلاء لأن هذا الشرط فيه تزيد لامبرر له لأن الغرض من هذه الصورة أن المستأجر قد أصبح فى غير حاجة إلى المكان .

ومما تجدر الإشارة إليه أن القضاء بكل ضماناته وحصاناته هو الذى يتحرى ويتثبت من استغناء المستأجر عن المكان وهذا الحكم لا يخل بأى حال من الأحوال بأحكام المادة (٣١) من المشروع التى تقضى باستمرار عقد الإيجار فى حالات منصوص عليها فى هذه المادة ، إذ ليس فى صياغة البند (هـ) سالف الذكر ما يشير من قريب أو بعيد إلى الإخلال بحكم المادة (٣١) .

هذا وقد ثارت فى اللجنة مناقشة على جانب كبير من الأهمية تستهدف إلزام أجهزة الدولة بإخلاء ما تستأجره من وحدات سكنية خلال ثلاث سنوات على الأكثر منذ تاريخ العمل بالمشروع نظرا لأن الاقتصاد القومى يضار أشد الضرر بشغل هذه الوحدات المخصصة أصلا للسكنى بمكاتب إدارية وقد رئى أن ذلك لا يحتاج إلى نص فى القانون ، وإن من واجبها أن تسعى إلى تحقيق ذلك بإرادتها خاصة وأن السيد رئيس الجمهورية قد أشار إلى هذا الموضوع فى خطاب أخير ألقاه سيادته .

٥ — زيادة عدد الوحدات السكنية بالإضافة أو التعلية :

(مادة ٣٤)

تضمن مشروع الحكومة نصا يطابق حكما واردا فى القانون القائم يقضى بإجازة زيادة عدد الوحدات السكنية فى المبنى المؤجر بالإضافة أو التعلية ولو كان عقد الإيجار يمنع ذلك ولا يخل هذا بحق المستأجر فى انقاص الأجرة إن كان لذلك محل .

وإذ توافق اللجنة على هــذا الحكم وتؤيده لأنه يستهدف المزيد من الوحدات السكنية لمواجهة القصور فى المعروض منها عن ملاحقة الطلب عليها ، إلا أنها ضمانا لوضع هذا الحكم موضع التطبيق الفعلى ولإزالة أية عقبات تحول دون الاستفادة منه ، فإن اللجنة قد أضافت إليه حكمين جديدين ، يقضى أولهما بأنه يجوز بحكم من قاضى الأمور المستعجلة الترخيص بإخلاء وهدم ما قد يعترض الإضافة أو التعلية من أجزاء الأماكن غير السكنية بشرط تعويض ذوى الشأن وإعطائهم الحق فى العودة وفقا لما هو وارد تفصيلا فى الفصل الأول من الباب الثانى من المشروع .

أما الحكم الثانى الذى أضافته اللجنة نخاص بأجزاء الأماكن المخصصة للسكنى والتى قد تعترض الإضافة أو التعلية فهما استوجبت اللجنة حتى يجوز الحكم بالإخلاء والهدم أن يقوم المالك بتدبير مسكن آخر مناسب ودون الإخلال بحق المستأجر فى العودة إلى المبنى الجديد .

وقد راعت اللجنة فى إيراد هذين الحكمين أن الوحدات السكنية التى تنشأ وفقا لهذه الرخصة ستحتاج إلى أقل وقت ممكن فى التنفيذ فضلا عن أنها ستكون بأقل تكلفة مستطاعة لأن الغرض هنا وجود مبنى يقبل التوسع الأفقى أو الرأسى وفى غالب الحالات لايحتاج إلى أساسات أو توصيلات للمرافق إذ أن كل ذلك يكون متوفرا فى المبانى المراد تعليتها أو الإضافة إليها علاوة عن توفر الأرض وهى عنصر أصبح يشكل نسبة كبيرة من عناصر البناء .

٦ — توفير المياه وتوزيع قيمة استهلاكها :

(المواد ٣٥، ٣٦، ٣٧، ٣٨، ٣٩، ٤٠)

ناقشت اللجنة هذا الموضوع مناقشة تفصيلية وقد وضعت نصب أعينها ، فضلا عن الحد من استهلاك المياه بسبب الاسراف ، تحقيق العدالة بين المؤجرين والمستأجرين ومنع استغلال أى منهما للآخر .

وعلى ضوء ما دار من مناقشات انتهت اللجنة إلى إدخال عدة تعديلات فى هذا الصدد، من أهمها إضافة حكم إلى البند (١) من المادة (٣٥) يقضى بأنه فى حالة عدم تساوى قراءة العداد الرئيسى مع مجموع قراءات

العـــدادات الفرعية يوزع الفرق بالتساوى بين وحدات المبنى وذلك تحقيقا للسهولة فى حساب وتوزيع هذا الفرق وحتى لايترك هـذا الأمر إلى قرار يصـــدر من المحافظ المختص ، كما كان مقترحا بمشروع الحكومة بالمـادة (٣٨) حيث استحسنت اللجنـة أن يرد حكم صريح فى القانون يتناول هذا الموضوع تجنبا للمشاكل فى التطبيق .

كما أدخلت اللجنة تعديلا على المـادة (٣٧) من مشروع الحكومة يقضى بأن يكون تركيب عداد خاص بكل وحدة من وحدات المبـانى التى تنشأ بعد تاريخ العمل بالمشروع بمعرفة المستأجر وعلى نفقته اكتفاءا بالتزام الملاك بتوفير التوصيلات اللازمة لتركيب هذه العدادات ، وحتى يأخذ الأمر شيئا فشيئا الشكل الذى تتخذه حاليا عدادات الكهرباء التى لاتحدث بسببها أية مشاكل بين الملاك والمستأجرين .

وحرصت اللجنة على إضافة حكم للـمادة (٣٩) من المشروع يلزم المؤجر باعطاء إيصال مستقل يثبت فيه تقاضيه قيمة استهلاك المياه أو أن يضيف ذلك فى إيصال استلام الأجرة وذلك للموازنة بين حق المؤجر والمستأجر نظرا لمـا تقضى به هـذه المـادة من أنه يترتب على التأخير فى سداد قيمة استهلاك المياه ما يترتب على التأخير فى سداد الأجرة من آثار .

وضمانا للفاعلية وحرصا على تنفيذ الالتزام الوارد بالمـادة (٤٠) من المشروع الذى يوجب على الملاك القيام بما يكفل توفير المياه لجميع أدوار المبنى ، حرصت اللجنة على إضافة حكم يقضى بأنه إذا امتنع المـالك عن التنفيذ تطبق احكام الفقرتين الثانية والثالثة من المـادة (٦٤) من مشروع

تلك الاحكام التى تخول للجهة الإدارية المختصة ، كما تخول للمستأجر فى حالة تأخر كل من المالك والجهة المذكورة عن القيام بالتنفيذ الحصول على إذن القضاء المستعجل فى إجراء الأعمال المقررة وفقا للأحكام التفصيلية الواردة فى هذه المادة .

الفصل الرابع — فى إيجار الأماكن المفروشة

(المواد من ٤١ إلى ٥١) :

تعتبر الأحكام الواردة بالمشروع فى شأن الأماكن المفروشة من أهم فصول وأجزاء المشروع نظرا لما يحيط بالإيجار المفروش من وجهات نظر متعددة بل ومتباينة فى معظم الأحيان ، فمن قائل أن التأجير المفروش لا يمثل أى خطر على الوطن لأنه مصدر دخل يأتى غالبا عن طريق الاجانب الذين يفدون إلى البلاد ، ومن قائل عكس ذلك تماما أن الخطر كل الخطر يكمن فى التأجير المفروش الذى يحرم أبناء الشعب من أن يجدوا المسكن الخالى الذى يمثل حاجتهم الحقيقة ويبلور تطلعهم إلى الاستقرار والمأوى

وما بين هذا الاتجاه وذاك يبرز الاتجاه المعتدل الذى ينادى بأنه لا بد من العمل على توفير القدر اللازم والضرورى من الوحدات المفروشة التى تلزم لحاجات يناسبها هذا النوع من التأجير ، على الا يتخذ ذلك ذريعة لسد الأبواب فى وجه الباحثين عن السكن الخالى .

ومسايرة لهذا الاتجاه الذى يهدف إلى تحقيق المصلحة العامة فى كل صورها وعناصرها طالعت اللجنة وتدارست الأحكام التى أوردها المشروع فى شأن إيجار الأماكن المفروشة ، وقد لاحظت بادئ ذى بدء

ان المادة (٤١) بدأت بتقييد الحالات التى يجوز فيها للمالك التأجير مفروشا وقصرتها على وحدة واحدة فى كل عقار يملكه ثم فى حالة سفره إلى الخارج بصفة مؤقته ، ونفس التقييد والتحديد بل وأكثر منه نصت عليه المادة (٤٢) التى حظرت على المستأجر التأجير مفروشا أو خاليا فى غير المصايف والمشاتى ولو بإذن من المالك واستثنت من ذلك حالة إقامته فى الخارج بصفة مؤقته .

ثم عادت المادة (٤٣) من المشروع فأطلقت هذه القيود جميعها وأباحت لكل من المالك والمستأجر على حد سواء أن يؤجر مايشاء من الوحدات لأغراض كثيرة ومتعددة ، تحتوى كل ما يمكن أن يخطر على البال لا فى صدد التأجير مفروشا ولكن فى مجال شغل الأماكن عموما .

وقد استوقف هذا الامر اللجنة ودعاها إلى مناقشة المواد سالفة الذكر باوسع ما يمكن أن تصل إليه المناقشة من تفصيل وتحليل ، وانتهى رأيها بعد ذلك إلى إفراد المادة (٤١) لبيان أحوال وحدود حق المالك فى التأجير المفروش ، حيث أجازت له تأجير وحدة واحدة مفروشة فى العقار الذى يملكه ويتعدد هـذا الحق بتعدد العقارات التى يملكها وذلك دون قيود أو شروط واستثناء من ذلك أجازت له تأجير وحدة أخرى مفروشة مقيدة بالأحوال والأغراض المبينة فى المادة كما عدلتها اللجنة وهى أغراض تستوعب حالات سفر المالك إلى الخارج بصفة مؤقتة والتأجير للهيئات الأجنبية وللأجانب وكذا السائحين ولأجهزة الدولة بغرض الضيافة أو إقامة الخبراء وغنى عن البيان أن حق المالك الذى تعلته هذه المادة يتعدد بتعدد العقارات التى يملكها .

وقد استوفت اللجنة الظاهرة التي بدأت في الانتشار بشكل ملحوظ منذ بضع سنوات المتمثلة في تملك شقق بالعمارات ، وإذا لم تحكم الصياغة بالنسبة لهذه الصورة فإنه يمكن لمن يستطيع أن يتملك أي عدد من الشقق أن يؤجرها مفروشة دون أي قيد عددى كما فعل المشروع بالنسبة إلى المالك الذى يمتلك عقارا بأكمله ، وهى مفارقة يجب ألا يقع فيها المشروع لأن من يملك عمارة بأكملها أجدر بالرعاية بسبب ما يقدمه للمجتمع من خدمة متمثلة فيما أقامة من عقار عمن يكتفى بشراء الشقق بعد إقامتها ، الأمر الذى دعا إلى النص فى المادة (٤١) من المشروع على أنه إذا اتخذت الملكية شكل وحدات مفرزة فى عقارات فإنه لا يكون للمالك فى هذه الحالة سوى تأجير وحدتين مفروشتين فى كل مدينة مهما تعددت الوحدات المملوكة له وذلك بنفس الشروط والأوضاع المبينة بهذه المادة .

وعلى ذات النهج سارت (مادة ٤٢) كما عدلتها اللجنة حيث حظرت على المستأجر فى غير المصايف والمشاتى أن يؤجر المكان مفروشا أو خاليا إلا فى الحالات المبينة بهذه المادة وهى تتفق مع الحالات السابق ذكرها بالنسبة للمالك مع إضافة بعض الصور التى انتشر فيها التأجير الجزئى بمعرفة المستأجرين وهى حالة ما إذا كان المستأجر مزاولا لمهنة حرة أو حرفة غير مقلقة للراحة أو مضرة بالصحة ، وأجر جزءا من المكان لهذا الغرض إلى من يمارس ذات المهنة أو الحرفة ، وكذلك إذا أجر جزءا من المكان المؤجر له للطلاب الذين يدرسون فى غير المدن التى تقيم فيها أسرهم وغنى عن البيان أن حق المستأجر فى التأجير المفروش وفقا لحكم هذه المادة إنما يستمده من القانون مباشرة دون أن يكون متوقفا على إذن المالك .

و بالنظر إلى أن القانون قد وفر الحماية الكاملة للمستأجر طالما هو فى حاجة إلى سكنه ، لذلك فإن اللجنة حرصت على النص على ألا يزيد مجموع مايقوم المستأجر هو وزوجة وأولاده القصر بتأجيره مفروشا على شقة خالية فى نفس المدينة وأنه لايفيد من أحكام هذه المادة سوى مستأجر المكان خاليا وذلك تجنبا لان يقوم المستأجر المفروش بإعادة التأجير مفروشا ، فى حين أن تخصص المستأجر المفروش محل اعتبار بوصفه أمينا على المنقولات والمفروشات التى توضع تحت يده .

و بعد ذلك أدخلت اللجنة على المواد (٤٤ ، ٤٥ ، ٤٦ ، ٤٧) من المشروع المقدم من الحكومة بعض تعديلات طفيفة اقتضاها حذف المادة رقم (٤٣) وبحيث أصبحت أرقامها من (٤٣ إلى ٤٦ على التوالى) .

وقد ناقشت اللجنة باسهاب نص المادة (٤٨) من مشروع الحكومة الذى أصبح برقم (٤٧) الخاص بالأجرة الإضافية التى يستحقها المالك عن مدة التأجير مفروشا ، وقد زادت اللجنة أكثر النسب التى تضمنها مشروع الحكومة بما يواكب تجميد أجرة المبانى المنشأه قبل أول يناير سنة ١٩٤٤ (بجعلها ٤٠٠ ٪ بدلا من ٣٠٠ ٪) ، وبمايتفق مع التخفيضات المتوالية التى تقررت بالنسبة للمبانى المنشأه منذ أول يناير سنة ١٩٤٤ حتى ١٩٦١/١١/٥ فجعلتها (٢٠٠ ٪ بدلا ١٥٠ ٪) وبمراعاة ما كان يتم عن تقدير الايجارات على أساس نسب محددة سلفا لم تكن تتفق مع التكاليف الفعلية وذلك بالنسبة للمبانى المنشأة منذ ١٩٦١/١١/٥ حتى تاريخ العمل بالمشروع بجعلهـــا (١٥٠ ٪ بدلا من ١٠٠ ٪) وأبقت على نسبة (١٠٠ ٪) عن الأماكن التى يرخص فى إقامتها اعتبارا من تاريخ العمل بأحكام المشروع بحسبان أن تقدير الأجرة سيتم وفقا للتكاليف الفعلية .

على النحو المبين تفصيلا بمواد المشروع مع النص على أنه فى حالة التأجير المفروش للسكان جزئيا يستحق المالك نصف النسبة الموضحة فى هذه المادة وغنى عن البيان أن الأجرة الإضافية تستحق فى كل صور المفروش ومنها الفنادق واللوكاندات والبنسيونات والشقق المفروشة وغير ذلك من صور التأجير المفروش .

وأبقت اللجنة على باقى مواد هذا الفصل كما هى واردة بمشروع الحكومة بعد أن تعدلت أرقامها إلى المواد (٤٨ ، ٤٩ ، ٥٠ ، ٥١) .

ومن الجدير بالذكر ان اللجنة تحرص على بيان أن الأحكام الواردة بالمادتين (٤٨ ، ٤٩) — المتعلقة بحق المستأجر المفروش بشروط معينة فى أن يستأجر العين خالية بالأجرة القانونية أو أن يبقى فى العين ولو انتهت المدة المتفق عليها إنما ينصرف كل ذلك إلى الوحدات المشغولة لأغراض السكنى والإقامة وليس لأغراض مهنية أو تجارية أو غيرها من أغراض غير سكنية .

وقد أبدت الحكومة . خشيتها من أن التضييق الذى أحدثت به اللجنة بالنسبة لأعداد الشقق المفروشة سوف يترتب عليه عدم الوفاء باحتياجات هذا النوع من التأجير ، فضلا عن أن تعديل الأوضاع وفقا لحكم المادة (٥٠) من المشروع — وقد تم التضييق كما سلف — سيترتب عليه الإكثار من حالات إخلاء المساكن المفروشة ، مما يثير الكثير من الشكاوى ، الأمر الذى دعا اللجنة إلى إطالة المدة المنصوص عليها فى المادة (٥٠) من المشروع لتعديل أوضاع المفروش وتخويل مجلس الوزراء مد هذه المهلة من سنة إلى سنتين لمواجهة كل الاحتمالات التى

قد يكشف عنها التطبيق العملى فى المستقبل وحتى يتم تعديل الأوضاع دون عنت أو إرهاق لشاغلى الوحدات المفروشة .

ثانيا ـ الباب الثانى

فى هدم المبانى غير السكنية لإعادة بنائها وفى المنشآت الآيلة للسقوط والترميم والصيانة

(١) الفصل الأول

فى شأن هدم المبانى غير السكنية لإعادة بنائها بشكل أوسع

(المواد من ٥٢ إلى ٥٧) .

يتضمن المشروع المقدم من الحكومة فى هذا الشأن القواعد والشروط والأوضاع الواجب توافرها للترخيص بهدم المبانى غير السكنية لإعادة بنائها بشكل أوسع والإجراءات الواجب اتباعها، لإخطار المستأجرين بالإخلاء والمبانى التى لا تسرى عليها أحكام هذا الفصل لاستخدامها مدارس أو مستشفيات أو محطات لتموين وخدمة السيارات ، و بيان الجهات التى تسرى على المبانى المؤجرة لها أحكام هذا الفصل على أن تزاد المهلة المقررة بالنسبة لها رعاية للأنشطة التى تقوم عليها و إفساحا للمجال لكى تدبر أماكن أخرى تمارس فيها الخدمات التى تقوم عليها .

كما بين هذا الباب التزامات كل من المالك أو خلفه العام أو الخاص

نحو إتمام الهدم والشروع في إعادة البناء ثم استكمال المباني دون تراخ ، كما نظم هذا الباب أيضا حق مستأجري الوحدات التي يتم هدمها في شغل وحدات بالعقار الجديد .

وبعد أن تدارست أهداف وأبعاد هذا الباب أدخلت التعديلات الآتية :

— ارتأت اللجنة زيادة التعويض الذي يدفعه المالك للمستأجر إلى ١٠٠٠ جنيه بدلا من خمسمائة وذلك في حالة طلب إخلاء المبنى غير السكني لإعادة بنائه (مادة ٥٢)

— في حالة وجود وحدات سكنية تعترض التنفيذ يجوز الحكم بإخلائها وهدمها بشرط أن يقوم المالك بتدبير مسكن آخر مناسب مع حفظ حق المستأجر في العودة إلى المبنى الجديد (مادة ٥٢) .

— النص على أنه إذا لم يشرع المالك أو خلفه في البناء في الوقت الذي تحدده الجهة المختصة بشئون التنظيم وبدلا من الوقت المناسب ، جاز للمحافظ المختص أن يعهد إلى إحدى الجهات القيام بالبناء أو تكملته على حساب المالك .

— النص على أنه للجهة الإدارية التي أقامت المبنى على حساب المالك اقتضاء أجرته إلى أن تستوفي المبالغ التي أنفقتها والمصاريف الإدارية (بدلا من الفوائد) تطبيقا لأحكام الشريعة الإسلامية (مادة ٥٦) .

— النص على أن يستحق المستأجر تعويضا آخر يساوي التعويض المنصوص عليه في المادة (٥٢) من المشروع وذلك إذا حالت التشريعات السارية دون إقامة وحدات مماثلة للوحدات المهدومة (مادة ٥٧) .

(ب) الفصل الثانى : المواد من (٥٨ إلى ٦٨) :

فى شأن المنشآت الآيلة للسقوط والترميم والصيانة

يضم هـذا الفصل الضمانات والقواعد التى تكفل الحفاظ على المبانى والمنشآت وإطالة أعمارها باعتبارها ثروة قومية والقيام بما تحتاج إليه من ترميم أو صيانة لتأمين سلامتها أو الحفاظ عليها فى حالة جيده .

ويبين هذا الفصل الأجراءات التى تتبع فى معاينة المنشآت الآيلة للسقوط واللجان المختصة بإصدار القرارات فى شأنها وحق ذوى الشأن فى الطعن على هذه القرارات ، وواجبهم نحو المبادرة إلى تنفيذ ما يتقرر بالنسبة لهـا وتخويل الجهة الإدارية المختصة وكذا المستأجر حق القيام بتنفيذ ما نص عليه القرار النهائى أو قضى به حكم الهيئة بحسب الأحوال .

وقد نظم هذا الباب أحوال وأوضاع زيادة الأجره بسبب ما أنفق من أعمال الترميم والصيانة وأشار إلى إقراض الملاك بشروط ميسره لتحقيق أغراض هذا الباب .

كما نظم اخلاء المبنى مؤقتا من شاغليه إذا اقتضت أعمال الترميم أو الصيانة ذلك ، كما أشار إلى واجب شاغل العين نحو اخلائها إذا ماتقرر هدمها وأشار إيضا إلى حق الهيئة المختصة فى شأن اخلاء البناء والمبانى

المجاورة فى حالة الخطر الداهم وكذا هدم البناء فى حالة الضرورة القصوى .

وقد ناقشت اللجنة مواد هذا الفصل وأدخلت التعديلات الآتية :

ـــ تضمن المشروع أن تشكل فى كل مدينة أو قرية لها مجلس محلى لجنة أو أكثر يصدر بها قرار من المحافظ المختص تتولى دراسة التقارير المقدمة من الجهة الإدارية وارتأت اللجنة أن تشكل فى كل وحدة من وحدات الحكم المحلى وأن تنظر الطلبات على وجه السرعة .

ـــ ورد بالمشروع أنه إذ اقتضت أعمال الترميم أو الصيانة اخلاء المبنى مؤقتا من شاغلية حرر محضر إدارى بأسمائهم ، وقد ارتأت اللجنة أن يكون المحضر بأسماء المستأجرين الفعليين دون سواهم .

ـــ نص المشروع على أنه فى حالة مد المدة المحددة لعودة المستأجرين إلى المساكن التى تم اخلاؤها بقرار من الجهة المختصة ، جاز لمستأجر العين التظلم من هذا القرار أمام رئيس المحكمة الابتدائية .

وقد ارتأت اللجنة أن يكون هذا الاختصاص لرئيس الهيئة المنصوص عليها فى المشروع .

الفصل الثالث

فى شأن تقرير بعض الإعفاءات الضريبية على العقارات المبنية

(المواد ٦٩ ، ٧٠) :

تعمل الدولة جاهدة على تخفيف الأعباء عن كاهل المواطنين ، و نظرا لأن أجر المسكن يعتبر عنصرا رئيسيا فى تكلفة المعيشة فقد صدر فى عام ١٩٦١ القانون رقم ١٦٩ لتقرير بعض الإعفاءات من الضرائب العقارية وخفض الإيجارات بمقدار الإعفاءات .

ومنذ العمل بقوانين تحديد الإيجار على أساس نسبة صافية من تكاليف المبنى وقيمة الأرض أصبح المستأجر يتحمل وفقا لهذه القوانين بما يخص الوحدة من الضرائب العقارية الأصلية والإضافية المستحقة ، وذلك بمراعاة قواعد الإعفاء المشار إليه .

ولمواجهة الارتفاع الظاهر فى تكاليف الإنشاء ، ورغبة فى التيسير على المستأجرين وهم القاعدة العريضة من الشعب فإن مشروع الحكومة تضمن فى هذا الفصل توسعا فى حدود الإعفاءات يصل إلى إعفاء كامل من الضريبة الأصلية والإضافية إذا لم يجاوز إيجار الغرفة بها ثمانية جنيهات فإذا زاد على ذلك ولم يجاوز عشرة جنيهات كان الإعفاء قاصرا على الضريبة الأصلية دون الضريبة الإضافية .

ولهذا فقد وافقت اللجنة على هذا الفصل كما ورد فى مشروع الحكومة مع إدخال تعديل لفظى فى المادة (٧٠) مترتب على إنشاء هيئات قضائية فى المشروع تختص بالطعن على قرارات لجان الإيجارات ، الأمر الذى دعا إلى استبدال كلمة «الهيئة» بكلمة «المحاكم» .

الباب الثالث

فى شأن تمليك العقارات

الفصل الأول

فى شأن بعض الأحكام الخاصة بالتمليك

(المواد من ٧١ إلى ٧٥) :

تنص المادة (٣٢) من دستور جمهورية مصر العربية على أن الملكية الخاصة تتمثل فى رأس المال غير المستغل وينظم القانون أداء وظيفتها الاجتماعية فى خدمة الاقتصاد القومى ، وفى إطار خطة التنمية دون انحراف أو استغلال ولا يجوز أن تتعارض فى طرق استخدامها مع الخير العام للشعب .

ومن الملاحظ أن البعض قد سلك سبيل التمليك تجنبا لقواعد تحديد الأجرة واتجه إلى التمليك أو الإيجار بإرادته المنفردة دون أى تدخل من

جانب الدولة التى تبذل الكثير من الجهد فى سبيل النهوض بمرفق الإسكان والخروج به عن أوضاعه الحالية تخفيفا عن المواطنين .

لذلك فقد وافقت اللجنة على الفقرة الأولى من المادة (٧١) من المشروع وأدخلت تعديلا جوهريا على فقرتها الثانية بحيث أصبحت تنص على أنه بالنسبة إلى الشركات الخاصة والأفراد يحظر على الجهات القائمة على منح موافقات وتراخيص البناء التصريح لها بإقامة مبان وأجزاء منها بقصد التمليك إلا فى حدود عشرة فى المائة على الأكثر من جملة وحدات المبنى، وذلك بدلا من ١٠٪ من جملة الاستثمارات المقررة لكل مستوى من مستويات الإسكان المختلفة كما كان واردا بالمشروع ، وذلك تجنبا للمشاكل العملية التى تنشأ بسبب هذه القاعدة فيما لو كانت قد أقرتها اللجنة .

أما المادة (٧٢) فقد أدخلت اللجنة عليها إضافة تؤكد أن التزام المالك بتأجير الوحدات وفقا لما ورد بترخيص البناء لايخل بحقه بعد ذلك فى التصرف فى العقار كله أو بعضه وفقا للقواعد العامة و باعتبار أن المشروع قد كفل التزام المالك الجديد بعقود الإيجار حتى لو لم تكن ثابتة التاريخ بوجه رسمى .

أما المادة (٧٣) الخاصة بقيام أصحاب الشأن باستيراد مواد البناء اللازمة للوحدات المخصصة للتمليك فقد أدخلت اللجنة تعديلا عليها لكى تواكب حكم المادة (٣) من المشروع الخاصة باستيراد المواد للمبانى من المستوى فوق المتوسط والفاخر مع النص على أن شراء المواد المنتجة محليا يكون بالأسعار العالمية بعد الوفاء باحتياجات الإسكان المخصص للتأجير .



ومنعا لحدوث المشاكل فى المستقبل أدخلت اللجنة تعديلا على المادة (٧٤) مؤداه أن الحظر الخاص بالتراخى عمدا عن استكمال الوحدات المبيعة أو المؤجرة يكون بالقياس إلى المواعيد المتفق عليها بدلا من عبارة الوقت المناسب التى كانت واردة فى المشروع مما كان يسمح لكثير من اختلاف وجهات النظر .

وقد ناقشت اللجنة المادة (٧٥) الخاصة بتمليك المساكن الشعبية وفقا لتوجيهات السيد الرئيس ، وأبدت الحكومة أثناء المناقشة أن المشروع قد نص على المساكن السابق إقامتها باعتبار أنها تحتاج إلى أداة تشريعية لتعديل العلاقات القائمة فى شأنها من الإيجار إلى التمليك ، أما بالنسبة إلى ما ينشأ مستقبلا من مساكن اقتصادية سيتم تمليكها ابتداء وهذا لا يحتاج إلى نص فى المشروع .

الفصل الثانى

فى اتحاد الملاك

(المواد من ٧٦ إلى ٧٨) :

ناقشت اللجنة هذا الفصل مناقشة واسعة تم فيها استعراض كل ماورد بالقانون المدنى فى شأن ملكية الطبقات ، وقد استبان أن هذا الفصل يستهدف إطالة أعمار العقارات المقسمة لطبقات أو شقق والمملوكة ملكية مشتركة ، وضمان حسن إدارتها والانتفاع بها بما يكفل تفادى تفكك

الروابط بين أصحاب الشقق فى العقار الواحد مع أنه تقع عليهم التزامات الصيانة بوصفهم ملاكا .

وقد وافقت اللجنة على هذا الفصل كما ورد بمشروع الحكومة مع إدخال تعديل على المادة (٧٧) مقتضاه إطالة المدة التى يجب على اتحادات الملاك القائمة تعديل أوضاعها خلالها من ثلاثة أشهر إلى ستة أشهر ، وذلك إفساحا للمجال أمام هذه الاتحادات لكى توائم أوضاعها بما يتفق مع أحكام المشروع دون مفاجآت أو عنت أو إرهاق .

ومن الجدير التنويه به أن اللجنة قد تدارست أثر هذا الفصل على التشكيلات والتنظيمات التعاونية واستبان أنه لا يؤثر أو يخل بأوضاعها من قريب أو بعيد ، بل على العكس من ذلك فإن اتحادات الملاك إن هى فى جوهرها إلا صور جديدة من صور التعاون والتآلف بين المواطنين يندرج تحت المعنى الشامل للتعاون ، وتهيب اللجنة بالحكومة أن تستلهم الاتجاهات التعاونية عند إصدار وزير الإسكان والتعمير للنظام النموذجى لاتحادات الملاك وفقا لأحكام المشروع .

الباب الرابع

فى العقوبات

(المواد من ٧٩ إلى ٨٤) :

وافقت اللجنة على هذا الباب كما ورد فى مشروع الحكومة مع تعديل أرقام المواد بما يتفق مع ماطرأ على المشروع من تعديلات فى الترقيم .

وقد حرصت اللجنة على إضافة المادة (١/١٣) إلى المادة (٧٩) من المشروع لكى يقع المالك تحت طائلة العقاب المنصوص عليه فيها إذا ما لم يقم فى موعد لايجاوز ثلاثين يوما بإخطار لجنة الإيجارات المختصة لتقوم بتحديد أجرة المبنى وفقا لأحكام المشروع

هذا وقد وافقت اللجنة على المادة (٨٥) من المشروع التى تقضى بأيلولة حصيلة جميع الغرامات وفقا له إلى صندوق تمويل مشروعات الإسكان الاقتصادى دعما لهذا النوع من الإسكان الذى يفيد منه أبناء الشعب من ذوى الدخول الأقل .

ووافقت اللجنة على المادة (٨٦) من المشروع الخاصة بإلغاء التشريعات القائمة وتنوه اللجنة إلى أن إلغاء هذه التشريعات يكون فى حدود حكم المادة (٩) من المشروع التى تقضى باستمرار العمل بالأحكام المحددة للأجرة والأحكام المقررة على مخالفتها فى كافة القوانين السابقة ذات الصيغة الإيجارية وذلك حفاظا على الأوضاع التى استقرت ولعدم زعزعة مراكز

المستأجرين التى نشأت فى ظل هذه القوانين والمكاسب التى حصلوا عليها نتيجة لها .

وقد أفردت اللجنة المادة (٨٧) للنص على تخويل وزير الإسكان والتعمير الحق فى إصدار اللوائح والقرارات اللازمة لتنفيذه ، وقد حرصت اللجنة على أن يتم ذلك خلال ثلاثة أشهر على الأكثر منذ تاريخ العمل بالمشروع حتى تتكامل الأحكام العامة التى ينص عليها القانون مع الأحكام التفصيلية التى تنطوى عليها اللوائح ولا يحدث أى تعطيل أو لبس بسبب التأخير فى إصدارها .

وأخيرا استحدثت اللجنة المادة (٨٨) متضمنة النص على أن ينشر هذا القانون فى الجريدة الرسمية ، ويعمل به من اليوم التالى لتاريخ نشره .

واللجنة إذ تعرض تقريرها ترجو من المجلس الموقر الموافقة على مشروع القانون معدلا بالصيغة التى أقرتها .

والله ولى التوفيق ، وهو المستعان من قبل ومن بعد .

رئيس اللجنة

عباس صفى الدين

المذكرة الايضاحية

لمشروع القانون المقدم من الحكومة
الى مجلس الشعب
فى شان تاجير وبيع الاماكن

يعتبر المسكن المناسب من المتطلبات الأساسية للمواطن التى تعمل الدولة جاهدة على الوفاء بها مجندة فى سبيلها وفى حدود الامكانات المتاحة لهـا كل الطاقات .

وحاجة الانسان الى السكن ليست وليدة هذا العصر أو عصور سابقة بالذات وانما هى حاجة كانت موجودة منذ الأزل وستظل الى الأبد ، وذلك يفسر ما هو متواتر من أن عقد الايجار من أقدم العقود عهدا ، نشأ قبل غيره من العقود لكى يحدد العلاقة القانونية بين فريقين : فريق المؤجرين يستثمرون أموالهم ، وفريق المستأجرين ينتفعون بالشيء الذى لا يستطيعون امتلاكه .

ومن المشاهد أيضا أن العلاقة الايجارية من أكثر العلاقات تداولا اذ ليس بين الناس الا من هو مستأجر بما فى ذلك الملاك الذين قد يضطرون الى الاستئجار لأنفسهم أو لذويهم .

وما دامت صلات الايجار على هذا النحو من الانتشار ، وانها تتناول كل فئات الشعب على اختلاف مستوياتها فانها يجب أن تكون

على درجة كافيــة من الدقة والوضوح خاصــة وانها تجعل المؤجر والمستأجر فى اتصال دائم طوال مدة الايجار .

ومنذ ١٨ أغسطس سنة ١٩٦٩ أصبح معمولا بالقانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ فى شأن ايجار الأماكن وتنظيم العــلاقة بين المؤجرين والمستأجرين ، وتبرز مذكرته الايضاحية انه يستهدف توفير العدالة لكل من المــالك والمســتأجر فى محاولة لمنع اســتغلال أى منهما للآخر ، وتشــجيع القطاع الخاص على القيام بدور فعال فى مجال الاسكان .

وواضح من تسمية هذا القانون ومن الأحكام التفصــيلية التى احتواها انه وقف عند حد تنظيم العلاقة الايجارية ، دون أن يمتد الى تمليك المساكن وهى صورة لم تكن على هذا النحو من الانتشار الذى نشاهده اليوم .

وبتاريخ ١٩٧٦/٩/٢٣ صدر أمر نائب الحاكم العسكرى العام رقم ٤ لسنة ١٩٧٦ متضمنا بعض الأحكام الخاصة بالايجار والتمليك، محاولة من المشرع لكى يضع بعض الضوابط التى نكفل تنظيم هذه العلاقات .

ولتدارك كافة ماكشف عنه تطبيق التشريعات السابقة من وجود بعض الثغرات . وبهدف استكمال الأحكام القانونية الحالية التى تبين أن بعضها أصبح عاجزا عن مواجهة بعض جوانب مشكلة الاسكان ـــ

فان الوزارة أعدت مشروع قانون فى شأن تأجيروبيع الأماكن،آثرت أن يكون متكاملا تجنبا لادخال تعديلات على القوانين القائمة مما يجعل البحث فيها صعبا ويثير الكثير من المشاكل فى التطبيق ، ويتكون المشروع من أربعة أبواب تنطوى على (٨٨) مادة بيانها كالآتى :

الباب الاول

وهو خاص بايجار الأماكن ويتكون من أربعة فصول ، الفصل الأول منها خاص بالأحكام العامة وبمقتضى المادة (١) تسرى أحكام مشروع القانون على الأماكن وأجزاء الأماكن المؤجرة على اختلاف أنواعها باستثناء الأراضى الفضاء فلا ينطبق عليها أحكامه ، كما حدد نطاق سريانه المكانى بحيث يطبق على عواصم المحافظات والبلاد المعتبرة مدنا وفقا لأحكام قانون نظام الحكم المحلى .

وأجاز المشروع تطبيق أحكام الباب الأول كلها أو بعضها على القرى وعلى المناطق التى لم يطبق عليها قانون نظام الحكم المحلى ، وذلك بقرار يصدر من وزير الاسكان والتعمير لمواجهة العلاقات الاجتماعية فى مجال الاسكان كلما استجدت حاجة تدعو الى تدخل المشرع ، على ألا يكون لهذا القرار أثر على الأجرة المتعاقد عليها قبل صدوره حتى لا تتزعزع الروابط القانونية التى تكون قد نشأت قبل صدور قرار الوزير والتى كانت بطبيعتها بعيدة عن نطاق تطبيق القانون .

ونصت المادة (١) من المشروع بألا تسرى أحكامه على المساكن الملحقة بالمرافق والمنشآت وغيرها من المساكن التى تشغل بسبب العمل نظرا لوضعها الخاص ، كما لا تسرى تلك الأحكام على المساكن التى تشغل بتصاريح أشغال مؤقتة لمواجهة حالات الطوارىء والضرورة ويصدر بتحديد تلك الحالات وشروط الانتفاع بهذه المساكن قرار من وزير الاسكان والتعمير .

ولما كان قانون ايجار الأماكن رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ قد حدد فى بعض مواده الصور والحالات التى لا تخضع لأحكام الايجار التى نص عليها ، الا أنه من ناحية قد أغفل حالات أخرى كان يجب اخراجها من نطاق تطبيقه ، وأغفل من ناحية ثانية حالات كان يجب أن ينص عليها ويخضعها لأحكامه حتى تنبسط حماية القانون عليها ، لذلك فقد تضمن الفصل الأول من الباب الأول بعض الأحكام المتعلقة بنطاق سريان قواعد ايجار الأماكن .

وتقنينا لما استقر عليه الفقه والقضاء من عدم سريان قانون الايجار على الأماكن التى تقام فى المنافع العامة وأبرزها الشواطىء ، فقد تضمنت المادة (٣) من المشروع نصا يقضى بعدم سريان أحكام ايجار الأماكن على الأماكن التى تنشأ فى الشواطىء ، وانه فى تطبيق هذا الحكم يصدر الوزير المختص بالحكم المحلى بعد أخذ رأى وزير السياحة قرارا بتحديد الشواطىء وحدودها ، حسما للخلاف وتجنبا لمشاكل التطبيق وغنى عن البيان أن هذا القرار

لا يتجاوز الحدود التى يعد فيها الشاطىء من قبل المنافع العامة •

هذا من ناحيــة ، ومن ناحية أخرى فان مســتوى المبانى فوق المتوسط والفاخر يقيمه القادرون لكى يشغله ذوو الدخول الكبيرة ، الأمر الذى لا يستتبع تطبيق قانون ايجار الأماكن على هذا المستوى من المبانى ، شريطة أن توضع الضمانات التى تكفل عدم الانحراف بمثل هذا الحكم ، لذلك فقد نصت المــادة (٣) من المشروع على عدم سريان أحكام ايجار الأماكن على هذا المستوى من المباني الذى يؤجر من تاريخ العمــل به ، وفى ذلك مســاواة بين المصريين الذين يقيمــون المبــانى الفــاخرة وغير المصريين الذين يتمتعون بهــذه الميزة وفقــا لقــانون استثمار المــال العربى والأجنبى ، وحرصت ذات المــادة على النص على أن يعتــد فى تحــديد المســتوى بالموافقة الصــادر على أساسها ترخيص البنــاء وبشرط أن يكون التنفيذ قد تم بالفعل طبقا للمواصفات والمستوى الصادرة به هــذه الموافقة ، وعلى ألا يؤخذ فى الاعتبار أية زيادة فى المواصفات أثناء التنفيذ ، وحتى لا يتحمل الاقتصاد القومى أية أعباء لهــذا النوع من المبانى فقد نصت المــادة المذكورة على أن يتولى ملاكها بمعرفتهم وعلى نفقتهم استيراد ما يلزم لها من مواد البناء أو شرائها من الداخل بالأسعار العالمية دون أى دعم أو اعفاءات من جانب الدولة •

ونظرا لأن قانون ايجار الأماكن قد اســتبعد من نطــاق سريانه الأرضا لفضاء ولم يتعرض للأماكن التى ينشئها مستأجرو هــذه الأرض بترخيص من مؤجرها وهى جــديرة بالحماية ، وكان يجب

على المشرع أن يلحظ هـذه الحالة وأن يمد اليها الضمانات التى تنص عليها قوانين الايجارات ، لذلك فقد نصت المـادة (٤) من المشروع على أن تسرى أحكام الايجار على الأماكن التى ينشئها اعتبـارا من تاريخ العمـل بالمشروع مستأجرو الأراضى الفضـاء بترخيص من مؤجرها متى توافرت الشروط المنصوص عليها فى هذه المـادة وهى شروط تستهدف تحقيق الصالح العام والحفاظ على مصـالح من أقام هـذه المبانى ومن شـغلها وحمايتهم من الطرد والتشريد ، الأمر الذى دعا الى النص على أنه اذا انتهى عقد ايجار الأرض الفضاء فى الحالات المنصوص عليها فى هذه المـادة فان من أنشأ الأماكن المقامة عليها أو من استأجرها منه يستمر شاغلا بالأجرة المحددة قانونا ، وذلك حسما لأى تفسير قضائى أو فقهى فى هـذا الشأن حيث كان يختلف الرأى فى ظل الأحكام الحالية فى مدى أحقية شاغلى الأماكن المنشأة على الأراضى الفضاء فى الاستمرار فى شغلها اذا ما انتهى عقد ايجار الأرض الفضـاء الذى كان بمثابة الأساس فى اقامة المبانى وفى شغلها .

وقضت المـادة (٥) من المشروع على أنه مع عـدم الاخـلال باختصاصات الهيئة المنصوص عليها بالمادة (١٨) منه تختص المحاكم العادية دون غيرها بالفصل فى المنازعات التى تنشأ عن تطبيقه .

واعتبر المشروع فى المـادة (٦) المـالك المنزوعة ملكيته فى حكم المسـتأجر كما اعتبر الأماكن المستولى عليهـا لشغلها مؤجرة الى

الجهات التى تم الاستيلاء لصالحها .

وقد نظمت المادة (٧) حق الموظف المنقول بدلا من موظف آخر فى أولوية استئجار المسكن الذى كان يشغله هذا الموظف ، كما نصت هذه المادة على جواز تبادل الوحدات السكنية من مستأجر لآخر وفقا لما هو منصوص عليه فيها .

وحرصا على توفير المساكن حرمت المادة (٨) على الشخص الواحد أن يحتجز فى البلد الواحد أكثر من مسكن دون مقتض ، كما نصت على عدم جواز ابقاء المساكن المعدة ، للاستغلال خالية مدة تزيد على أربعة أشهر اذا تقدم لاستئجارها مستأجر بالأجرة القانونية ، ومنعا للتحايل نصت على أن يعتبر فى حكم ابقاء المساكن خالية التراخى عمدا فى اعدادها للاستغلال .

أما المادة (٩) من المشروع فقد قضت باستمرار العمل بالأحكام المحددة للأجرة والأحكام المقررة على مخالفتها بقوانين الايجارات السابقة وذلك بالنسبة الى نطاق سريان كل منها ، حتى لا تحدث أية مشاكل فى التطبيق بحجة الغاء تلك القوانين وما قررته من تحديد الأجرة على النحو المبين فى كل منها .

ويتضمن الفصل الثاني الأحكام الخاصة بتقدير وتحديد الأجرة، وروعى فيها العمل على منع استغلال بعض الملاك للمستأجرين بالحد من مغالاة المالك فى تحديد الأجرة الانفاقية عند بدء التأجير ، تلك المغالاة التى ترهق المستأجرين خلال المدة التي تنقضى حتى تحدد

الأجرة القانونية ، وذلك بتحديد أجرة مبدئية تتلائم مع تكلفة المبنى المرخص بها ، فألزمت المادة (١٠) طالب البناء بتقديم بيان بقيمة الأرض والمباني ومقترحاته عن أجرة المبنى وتوزيعها على وحداته ، حتى يمكن للجهة المختصة تقدير الأجرة المبدئية التى يتعاقد المالك مع المستأجرين بموجبها ، وألزمت المادة (١١) الجهة مانحة الترخيص باثبات هذا التقدير والتوزيع فى الترخيص الصادر لطالب البناء ، وهذا الاجراء يبنى القيمة الايجارية على أسس أقرب الى التقدير السليم العادل ، ويكون التقدير المبدئى للأجرة وفقا للقرارات التى يصدرها وزير لاسكان والتعمير فى شأن تحديد مستويات ومواصفات المبانى وأسس تكاليفها التقديرية .

وقد نصت المادة (١٢) من المشروع على تشكيل لجان تحديد الأجرة من عناصر فنية وضريبية وشعبية ، كما نصت هذه المادة على شروط صحة انعقاد اللجان ، واشترطت أن تصدر قراراتها بأغلبية الأصوات وعند التساوى يرجح الجانب الذى منه الرئيس ، كما خولت وزيرالاسكان والتعمير اصدار قراربالقواعد والاجراءات التى تنظم أعمال هذه اللجان .

*

أما المادة (١٣) من المشروع فقد ألزمت مالك البناء باخطار اللجنة المشار اليها فى المادة (١٢) فى موعد لا يجاوز ثلاثين يوما من تاريخ نفاذ أول عقد ايجارعن أى وحدة من وحدات المبنى أو من تاريخ شغلها لأول مرة بأية صورة من صور الاشغال ، وذلك حتى تتولى اللجنة تحديد أجرة المبنى وتوزيعها على وحداته ، وأجازت

هذه المـادة للجنة القيام بالتقدير من تلقاء نفسها أو بناء على اخطار من المستأجر أو الجهة المختصة بحصر العقارات المبنية .

كما ألزمت المـالك بتسليم العين المؤجرة صالحة للاستعمال ، وخـول المشروع المسـتأجر بترخيص من قاضى الأمور المستعجلة استكمال الأعمال الناقصة مع خصم التكاليف من الأجرة وذلك بعد اعذار المـالك بالقيام بها ، وغنى عن البيان أن مراد هذه العبـارة هو استكمال الأعمال الناقصة وفقا لترخيص البناء أو لمـا يتطلبه استعمال المبنى على أساس شغله فى ظل قاعدة تنفيذ الالتزام وفقا لمعيار الرجل العادى .

وقد نظمت المـادة (١٤) من المشروع الأسس التى يتم عليهـا تقدير ايجار المبنى على أن يضاف الى القيمة الايجارية المحددة طبقا لهذه الأسس ما يخصها من الضرائب العقارية الأصلية والاضـافية وذلك مع مراعاة الاعفاءات المقررة ودون اخـلال بأحكام القوانين الأخرى الخاصة بالتزامات كل من المؤجرين والمستأجرين بشـأن الضرائب والرسوم ، وقد نصت المادة المشار اليها فى فقرتها الأخيرة على التزام المستأجر بأداء هذه الضرائب والرسوم الى المؤجر مع القيمة الايجارية الشهرية ويترتب على عدم الوفاء بها نفس النتائج المترتبة على عدم الوفاء بالأجرة المستحقة .

وقدأدخلت المادةالمذكورة تعديلا جوهريا فىشأنصافى عائد استثمار العقار حيث رفعته من (٥٪) الى (٧٪) تمشيا مع الزيادة التى طرأت

على أسعار الفائدة وحتى تجـذب رؤوس الأموال الى البناء اسهاما في حل المشكلة الملموسة في الوقت الحاضر ، وذلك بالاضافة الى ٣٪ من قيمة المباني مقابل استهلاك رأس المال ومصروفات الاصلاحات والصيانة والادارة ، ويغطى ذلك ضمن ما يغطيه مقابل انارة السلم وأجرة الحارس .

أما المادة (١٥) من المشروع فقد أدخلت بدورها تعديلا جوهريا على الأحكام الحالية فى مجال تقدير قيمة الأرض ، حيث نصت على أن يكون تقديرها وفقا لثمن المثل عام ١٩٧٢ مع زيادة سنوية مقدارها (٧٪) لحين البناء ، وذلك تجنبا للطفرة غير الطبيعية فى أسعار الأراضى التى ترجع الى المضاربات والزيادة المصطنعة التى بدأت فى الظهور منذ عام ١٩٧٣ ولذلك أخذ المشروع عام ١٩٧٤ سنة أساس ، ونصت على أن يكون تقدير قيمة المباني وفقا للتكلفة الفعلية وقت البناء دون التقيد بالأجرة المبدئية المقررة للمبنى قبل انشائه ، وهو نص حاسم يكفل حقوق القائمين بالبناء ويقضى على كافة المشاكل الناشئة حاليا بسبب الانتقاص من التكاليف الفعلية .

كما تناولت المادة المشار اليها طريقة حساب قيمة الأرض والأساسات والتوصيلات الخارجية للمرافق وحددت نسبا معينة لذلك فى حالة عدم استكمال البناء الى الحد الأقصى المسموح به ، وأجازت تعديل هذه النسبة بما يتفق وصقع الموقع وظروف العمران ، كما نص المشروع على حكم من مقتضاه أن يعاد التقدير وفقا للوضع الجديد

اذا جد أى تغيير فى الوضع الذى كان قد بنى التقدير على أساسه •

أما المادة (١٦) فقد تناولت الحالات التى يعاد فيها تقدير قيمة الأرض بقصد تحديد أجرة المبانى المستجدة فقط •

اما المادة (١٧) من المشروع فقد نصت على أن تكون قرارات لجان تحديد الأجرة نافذة رغم الطعن عليها وتعتبر نهائية اذا لم يطعن عليها فى الميعاد •

وقد أدخل المشروع تغييرا جوهريا عدل به الجهة المختصة بالطعن على قرارات ، لجان تحديد الأجرة ، فمع التسليم بأن المنازعة فى تقدير الأجرة هى خصومة تامة يتوافر فيها طرفان يتناضلان بالرأى حول موضوع معين يطلب كل منهما الفصل فيه على وجه معين ، ومن شان الرأى الفاصل فى هذه المنازعة أن تتحدد به المراكز الماليه والحقوق المتبادلة بينهما وكل ذلك يدخل فى وظيفة القضاء الأساسية الى اقيم من أجلها ـ مع التسليم بكل ذلك الا أنه يجب الأخذ فى الاعتبار الدواعى العملية التى تكتنف عملية تحديد الأجرة والتى تدعو المحكمة الى احالة الموضوع الى خبير مما يؤدى الى اطالة أمد التقاضى وتجشيم المتقاضين صعوبات لاقبل لهم بها •

لذلك فان المصلحة العامة تقتضى ايجاد نظام قضائى يكفل ربط الخبير بالمحكمه ربطا مباشرا حتى تتكامل النظرة القانونية وحاسة العداله الى جانب الخبرة الفنية وبذلك يأتى تحديد الأجرة أقرب

ما يكون الى العداله ودون اطالة في الاجراءات أو مشقة في التقاضي عند الامر الذي دعا المشروع الى النص في المادة (١٨) على أن يكون الطعن على قرارات لجان تحديد الأجرة أمام هيئة أو أكثر تشكل على النحو الوارد بهذه المادة من اثنين من رجال القضاء وعضو هندسي .

وحثا لتلك الهيئات على سرعه الفصل فيما يرفع اليها من طعون نصت المادة (١٩) على أن تقضي الهيئة في الطعن على وجه السرعة دون تقيد بقواعد قانون المرافعات الا ما يتعلق منها بالضمانات والمبادىء الاساسية في التقاضي وأجازت للهيئة الاستعانة بأهل الخبرة عند الاقتضاء ، وتعلمت المادة أسلوب تغريم من يتخلف من الشهود أو يتسبب من الخصوم في تعطيل اجراءات الهيئة ، وقد نصت هذه المادة على كل ذلك بالرغم من أن قرار اللجنه نافذ بطبيعته يستلزم الطرفان الى أن تقول الهيئة كلمتها في الطعن ، وذلك لتجنيب المواطنين اجراءات التقاضي الطويلة .

وقد نصت المادة (٢٠) على حكم مؤداه أن تعديل تقدير الاجرة بناء على طعن المالك أو أحد المستأجرين يترتب عليه اعادة تقدير المبنى جميعه وتوزيع القيمة الايجارية على وحداته جميعا دون أن يقتصر ذلك الحق على من تقدم بطعن ، وذلك حتى تتوافر العدالة في تقدير أجرة وحدات المبنى الواحد .

ونظرا لأن مصلحه المواطنين ملاكا ومستأجرين تقتضي الاكتفاء فيما يتعلق بتحديد الأجرة بالمراحل التي سبقت الاشارة اليها وهي التقدير

المبــدئى مع الترخيص ثم التحــديد بمعــرفة اللجنــة ، وما قــد يصدر عن الهيئة المختصة بالطعن فى حالة التقدم اليها به لذلك فقــد نصت المــادة (٢١) من المشروع على أنه لا يجوز الطعن فى الحــكم الصادر من الهيئة المختصة الا لخطأ فى تطبيق القانون وفى هذه الحالة يكون الطعن أمام محكمه الاستئناف خلال الموعد ووفقــا للاجراءات المنصوص عليها فى هذه المادة .

أما المــادة (٢٢) فهى خاصه برسوم الطعن .

وتوفيرا للعــدالة نصــت المــادة (٢٣) على أنه اذا لم تــكن العــين مؤجرة وقت صدور قرار اللجنة جاز لأول مستأجر لها أن يطعن على قرار التقدير خلال ثلاثين يوما من تاريخ نفاذ عقده وذلك حتى لا يكون التقدير الذى يتم فى غيبة مستأجر العين ملزما له،وتوضيحا للغاية من هذا الحكم ولربطه مع الأحكام الأخرى نصــت المــادة المذكورة على أنه فى هذه الحالة يقتصر أثر الحكم على أجرة الوحدة التى يشغلها الطاعن دون باقى وحدات المبنى .

وقد نظمت المــادة (٢٤) من المشروع طريقة رد الفروق المستحقة بالنسبة لكل من المــالك والمستأجر على السواء .

أما المــادة (٢٥) فقد انطوت على حكم مستحدث مؤداه زيادة الأجرة بنسبة (١٠٠٪) اذا استعملت العين فى غير أغراض السكنى، وذلك على أساس أن الأحكام التى تتضمنها قوانين الايجارات تأخذ فى حسبانها الاستــعمال الغالب الأعم للأماكن وهو السكنى ، ولا

يستساغ أن تسرى هذه الأحكام وبالذات ما يتعلق منها بتحـديد الأجـرة على الأماكن التى تستعمل فى غير هـذا الغرض وبالذات فى الأغراض التجارية والمهنية التى تدر عائدا مجزيا ، فيصـبح من العدالة زيادة هذه الأجرة تعويضا للمـلاك ، عمـا يحيط بالاستعمال غير السكنى من اعتبارات وظروف تعجل باستهلاك المبنى .

وتناول الفصل الثالث من المشروع الأحكام الخاصة بالتزامات كل من المؤجر والمستأجر حيث نصـت المـادة (٢٦) على الزام المؤجر بتحرير عقد كتابى بالايجار متضمنا بيانات محدده نص عليها المشروع حتى تقوم العلاقة بين طرف التعاقد على أسس ثابتة تحول دون اثارة أية منازعات بينهما ، على أنه عند مخالفة حكم هذا النص يجوز للمستأجر اثبات واقعة التأجير وجميع شروط التعاقد بـكافة طرق الاثبات ، وحظر على المـالك القيام بابرام أكثر من عقـد ايجـار واحد للمبنى أو للوحدة منه .

وقد حظر المشروع فى المـادة (٢٧) منه أن يتقاضى المؤجر بالذات أو بالوساطة أى مقابل أو أتعاب أو مبالغ اضافية بسبب تحـرير العقد ، مع سريان هذا الحظر أيضا على المستأجر .

× ولايجاد نوع من التعاون بين المـالك والمستأجر أجازت المـادة
× المذكورة للمؤجر اقتضاء مقدم ايجار لا يجاوز أجرة سنتين وبشرط
× أن يثبت ذلك كتابة وأن يتعهد المؤجر بيده رده للمستأجر اعتبـارا
× من وقت استحقاق الأجرة وفقا لمـا يتم الاتفاق عليه بينهما بحيث

لا يقل عن نصف الاجرة المستحقة شهريا ، ولا ضير على الطرفين من ذلك بعد أن كفل المشروع تحرير سند كتابى بهـذا المقـدم وضمان رده للمستأجر مع بداية استحقاق الأجرة •

وقد حرم المشروع فى المـادة (٢٨) منه حصول المؤجر على تأمين يزيد على ايجار شهرين مع رد ما زاد على ذلك ، وقد روعى فى هذا النص حماية المؤجر فى الأحوال التى تكون القيمة الايجارية زهيدة والتى لا تغطى ما قد يحدث من تلف بالمكان المؤجر مع عدم ارهاق المستأجرين فى الحالات الأخرى ، كما نظمت هذه المـادة طريقـة استرداد قيمة التأمين والتسهيل على المـالك عنـد ردها بتقسيطها على سنة أو حتى نهاية العقد أيهما أقرب وذلك بغير حاجة الى الالتجاء الى القضاء •

وقد نظمت المـادة (٢٩) طريقة الوفاء بالأجرة وسدادها فى حالة امتناع المؤجر عن استلامها •

وقد نص المشروع فى المـادة (٣٠) على حرمان المستأجر من حق أو ميزة كان يتمتع بها وخص قاضى الأمور المستعجلة بالاذن للمستأجر فى اعادة الحـق أو الميـزة على حساب المؤجر خصما من الأجرة ، أو خصم ما يقابلها من الأجرة وذلك بشرط ألا يكون التزام المؤجر فى هذه الحالة مرهقا أو غير متناسب مع ما يغله العقار ، وفى هذه الحالة أجاز المشروع للقاضى أن يوزع تكلفة اعادة الحق أو الميزة على عاتق كل من المؤجر والمستأجر •

كما أجاز المشروع لوزير الاسكان والتعمير بقرار منه أن يحدد الجهة التى تقوم بتنفيذ الأعمال اللازمة لاعادة لحق أو الميزة التى ألزم بها المالك بموجب الحكم الصادر فى هذا الشأن ، وذلك على نفقة المالك على أن تحصل التكاليف منه بالطريق الادارى .

أما المادة (٣١) فقد قررت استمرار عقد ايجار المسكن عند وفاة المستأجر أو تركه العين اذا بقى فيه زوجة وأولاده أو والداه الذين كانوا يقيمون معه عند الوفاة أو الترك فاذا كان الشاغل من غير هؤلاء وجب لاستمرار عقد الايجار أن يكونوا من أقارب المستأجر حتى الدرجة الثالثة ، فضلا عن أن يكونوا قد أقاموا معه مدة سنة على الأقل سابقة على الوفاة أو مدة شغله المسكن أيهما أقل ، مع التزام شاغلى المسكن بكافة أحكام عقد الايجار وذلك بطريق التضامن .

وللقضاء على المنازعات التى قد تثور بين المالك الجديد للعقار والمستأجرين عند انتقال ملكية العقار من مالك الى آخر ، فقد تضمن المشروع فى المادة ٣٢ منه النص على سريان عقود الايجار على الملاك الجدد ولو لم يكن لهذه العقود تاريخ ثابت سابق على انتقال الملكية ، وذلك استثناء من القواعد العامة المنصوص عليها فى القانون المدنى مع عدم الاخلال بحق المالك الجديد فى اثبات ما يخالف ذلك بكافة طرق الاثبات .

وقد تضمنت المادة (٣٣) من المشروع الحالات التى يجوز للمالك فيها طلب اخلاء العين فى غير الأماكن المؤجرة مفروشة ، فقد

نصت الفقرة (أ) منها على أنه اذا تكرر من المستأجر امتناعه أوتأخره عن الوفاء بالأجرة المستحقة حكم باخلائه اذا لم يقدم أسبابا تقدرها المحكمة تبرر تأخره فى السداد . وقد روعى فى وضع هـذا النص منع بعض المستأجرين من التسويف فى سداد الأجرة المرة تلو الأخرى ثم سدادها قبل اقفال باب المرافعة فى الدعوى التى يضطر المؤجـر الى رفعها نتيجة هذا المسلك من المستأجر .

وذلك مع النص على أن يصدر الحكم بالاخلاء فى هذه الحالة من المحكمة المختصة بنظر الموضوع، والا يمتد بالاتفاق على اختصاص القضاء المستعجل بنظر دعوى الطرد أو الاخلاء بسبب التأخر فى دفع الأجرة، نظرا لمـا لوحظ من أن القضاء المستعجل قد اتخذ وسيلة للكيـد والمفاجأة لأنه يصـدر أحكامه من واقع ظاهـر الأوراق دون الدخول فى موضوع الخصومة أو الوقوف على البواعث التى دعت الى الالتجاء للقضاء .

كما نصت الفقرة (ب) على اخلاء المستأجر من العين فى حـالة ما اذا أجرها من البـاطن أو تنـازل عنها أو تركها للغير بأى وجه من الوجوه وذلك مع عـدم الاخلال بأحـكام المـواد التى تجيز للمستأجر ذلك .

كما نصت الفقرة (ج) على الاخلاء في حالة ما اذا استعمل المسـتأجر المكان المؤجر أو سمح باستعماله بطريقة تخـالف شروط الايجـار المتعارف عليها أو تضر بمصلحة المؤجر أو استعملها فى غير الأغراض

المؤجرة من أجلها استعمالا من شأنه الاضرار بالصحة أو اقلاق الراحة أو بطريقة منافية للآداب العامة متى ثبت ذلك بحكم قضائي نهائي ،

وبذلك يكون هذا النص قد جعل الاخلاء في حالة الاستعمال في غير الأغراض المنصوص عليها في عقد الايجار متوقفا على أن يكون هذا الاستعمال مضرا بالمصلحة أو مقلقا للراحة أو منافيا للآداب .

وقد أضاف المشروع بندا جديدا برقم (د) يجيز للمؤجر طلب الاخلاء اذا قام المستأجر بالتأجير مفروشا أو ترك المكان خاليا بسبب توفر مسكن آخر له بالايجار أو التملك وقامت ضرورة ملجئة للمالك لشغل المكان بنفسه أو بأحد أولاده ، وغني عن البيان أن هذا النص لا يعيد للأذهان حق المالك في الاخلاء بسبب الضرورة الملجئة ذلك الحق الذي كان موجودا حتى عام ١٩٦٥ وألغي آنذاك لأن هذا الحق كان مطلقا ومناطه قيام ضرورة ملجئة للمالك لشغل المكان بنفسه أو بأحد أولاده ، أما البند الجديد فلا يعطي للمالك هذا الحق الا اذا تأكد للمحكمة أن المستأجر قد توفر له مسكن آخر وأنه لهذا السبب قام بالتأجير مفروشا أو ترك المكان خاليا ، علاوة على أن تقوم لدى المالك ضرورة ملجئة - تقدرها المحكمة - وتجعله في حاجة لشغل المكان بنفسه أو بأحد أولاده ، وبذلك يكون هذا الحكم الجديد قد حقق التوازن وتوخى العدالة .

وقد أجازت المادة (٣٤) من المشروع زيادة عدد الوحدات السكنية في المبنى بالاضافة أو التعلية حتى لو كان عقد الايجار يمنع ذلك ، مع عدم الاخلال بحق المستأجر في انقاص الأجرة ان كان لذلك محل .

وقد حدد القانون القائم من يتحمل بقيمة استهلاك المياه حيث جعلها على عاتق المستأجر بالنسبة للوحدات التى تنشأ بعد تاريخ العمل بهفى ١٨/٨/١٩٦٩ أما الوحدات السابقة على ذلك فقد تركها القانون المذكور للاتفاقات المبرمة فى شأنها مع تخويل المالك فى حالة تحمله لقيمة الاستهلاك نقل هذا العبء الى الشاغل بشرطين هما تركيب عداد خاص بالوحدة وتخفيض الأجرة الشهرية بنسبة ٥٪ بحد أدنى قدره مائتا مليم •

ونظرا لعدم توافر الأعداد المطلوبة من العدادات وما قد يلزم لها من توصيلات فقد أصبح هذا النص فيما يتعلق بنقل العبءعلى المستأجر معطلا ، الأمر الذى يقتضى تعديل هذا الوضع بما يجعل عبء استهلاك المياه فى المبانى على اختلاف أنواعها وأيا كان تاريخ انشائها على عاتق المستأجر دون التقيد بضرورة تركيب عداد خاص بكل وحده مع استمرار الحق فى تخفيض الايجار عدا المبانى القديمة جدا ألتى لا تحتمل ايجاراتها أى تخفيض •

لذلك فقد أفرد لمشروع ست مواد فى شأن توفير واستهلاك المياه حيث نصت المادة (٣٥) على كيفية توزيع قيمة استهلاك المياه على الشاغلين فى حدود الأحكام السامة والمبادىء التى يحسن ألا تترك لقرارات وزارية •

أما المادة (٣٦) من المشروع فقد نصت على تخفيض الايجار بمقدار

٥٪ واسـنت من ذلك المبانى المنشأة قبل أول يناير ١٩٤٤ وتماديا لأى لبس فى التطبيق أوضحت أن الحالات التى لا يكون فيها الشاغـلون متحملين قيمة استهلاك المياه رغم النص فى العقد على تحملهم أياها فان التخفيض يكون واجبا فى هذه الصورة ، وأجازت لكل من المـالك أو المستأجر تركيب عداد على نفقته دون اشتراط موافقة الآخر •

أما المـادة (٣٧) فقد ألزمت ملاك المبانى التى تنشأ بعد تاريخ العمل بهذا القانون بتوفير التوصيلات اللازمة لتركيب عداد خاص بكل وحدة من وحدات المبنى فى مكان تسهل معه قراءة العداد دون دخول الوحدة ذاتها •

أما المـادة (٣٨) فقد خولت المحافظ المختص حق اصـدار قـرار بتحديد وكيفية توزيع قيمة استهلاك المياه فى حالات تفصيلية منصوص عليها بالمـادة ، رئى تركها لقرارات محلية مراعاة لظروف كل محافظة

وقد ساوى المـادة (٣٩) من المشروع فى الأثار بين عـدم سـداد المستأجر للأجرة وعدم سداده لقيمة استهلاك المياه للمؤجر ، ونصت أيضا على أنه اذا تأخر المؤجر فى سداد ثمن المياه للجهة الموردة لها كان للمستأجر أن يؤدى تلك القيمه عند قطع الميـاه أو الشروع فى ذلك خصما مما يستحق للمؤجر لديه وذلك دون حاجة لاية اجراءات•

هذا كما نصت المـادة (٤٠) من المشروع على الزام مـلاك المبـانى

باقامة الخزانات وتركيب الطلمبات واستخدام المواسير التى تكفل توفير المياه لأدوار المبنى ، وذلك فى المناطق ووفقا للقواعد والشروط التى يصدر بها قرار من المحافظ بعد أخذ رأى الجهات القائمة على مرفق المياه وموافقة المجلس المحلى المختص وتحميل المستأجرين بأعباء ذلك باعتباره التزاما جديدا يقع على عاتق الملاك وأن تكون الزيادة فى الايجار وفقا للضوابط التى وضعها المشروع فى شأن الترميم والصيانة وهى ضوابط عادلة تكفل المحافظة على حقوق كل الأطراف .

ويستبين من ذلك أن هذه المواد تستهدف توفير الحافز لدى الملاك على ضمان توصيل المياه الى كافة أدوار المبنى وتوزيع الأعباء على المستأجرين المستفيدين من ذلك فى الحدود التى لا ترهقهم ماليا ، علاوة على أنها تستهدف أيضا ترشيد استهلاك المياه تخفيفا للأعباء الملقاه على عاتق مرفق المياه وما يستتبعه ذلك من التخفيف على مرفق المجارى الذى ترجع كثير من مشاكله الى الاسراف فى استهلاك المياه نتيجة لعدم تحمل المستأجرين بقيمة هذا الاستهلاك .

وقد تناول الفصل الرابع من الباب الأول من المشروع الأحكام الخاصه بايجار الأماكن المفروشة .

ونظرا لما تبين من أن كثيرا من الملاك والمستأجرين يقوم بتأجير وحدات سكنيه متعددة مفروشة مما يحد من عدد الوحدات السكنية الحاليه المعروضة للتأجير ، ورغبة فى تنظيم عمليه تأجير الشقق المفروشه لما لتوافر عدد منها من أهمية خاصه . فقد نص المشروع فى

المادة (٤١) منه على أن يكون للمالك حق تأجير شقه واحدة مفروشة فى كل عقار يملكه .

كما يكون له حق تأجير سكنه مفروشا أو خاليا فى حالة اقامته خارج الجمهورية بصفة مؤقتة ، وذلك مساواة بينه وبين المستأجر الذى خول هذا الحق فى قانون الايجار الحالى وذلك بطريق القياس من باب أولى ، وقد نظمت المادة المذكورة الاجراءات الخاصة باخلاء المستأجر عند عودة المالك الى الجمهورية ، وغنى عن البيان أن هذا النص يتعلق بالسكن المملوك له لأنه لو كان مستأجرا لخضع للأحكام الخاصة بالمستأجر .

ورغبة فى ضمان حق بعض المستأجرين الذين يتركون مساكنهم للعمل بالخارج لفترة محدودة فى العودة الى مساكنهم والاستفادة من تلك المساكن أثناء تغيبهم فقد استثنتهم المادة (٤٢) من القاعدة العامة التى لا تجيز للمستأجر التأجير مفروشا أوخاليا ولو باذن المالك الافى المصايف والمشاتى ، وذلك بأن نصت على أنه يجوز للمستأجر فى حالة اقامته بالخارج بصفة مؤقتة أن يؤجر مسكنه مفروشا أو خاليا وقد نظمت هذه المادة الاجراءات الخاصة باخلاء المستأجر من الباطن عند عودة المستأجر الأصلى من الخارج .

ونظرا لأن المجتمع فى مصر شأنه شأن كافة المجتمعات فى العالم يحتاج الى عدد من الوحدات المفروشة لممارسة مختلف الأنشطة ولمواجهة كافة الحالات التى تكون التأجير المفروش فيها أكثر مناسبة

وملاءمة ، لذلك فقد بينت المادة (٤٣) من المشروع الأحوال والأغراض التي يجوز فيها للملاك ولمستأجري الاماكن الخالية التأجير مفروشا ، وقد روعى في تحديد هذه الحالات استيعاب كافة الصور التي تبين ان المصلحة العامة تقتضى فيها السماح بالتأجير المفروش وهي موضحة في المادة المذكورة على سبيل الحصر والتفصيل الذى يمنع أى لبس في التطبيق .

وقد نصت تلك المادة على أنه يجوز لوزير الماليه بعد أخذ رأى الوزير المختص وضع القواعد والشروط التي يتم بمقتضاها دفع الايجار في بعض الحالات بالعملات الحرة القابلة للتحويل وذلك لتوفير مصدر جديد من مصادر العملات الحرة وهو أسلوب أخذت به بعض الدول وقابل للتطبيق دون أى عنت أو ارهاق بالنسبة للجهات والهيئات والاشخاص الأجنبية .

وغنى عن البيان أن أحكام المادة سالفه الذكر تسرى على الأماكن واجزاء الأماكن المؤجرة أساسا للسكنى أو لممارسه المهن الحرة أو الحرف ، دون أن تنصرف الى المنشآت أو المحال العامة والتجارية التي يتم استغلالها بالجدك لانها صور تنظمها قوانين اخرى وليس من المنطقي ان تسرى عليها القواعد الخاصه بالتأجير المفروش .

اما المادة (٤٤) من المشروع فقد نصت على واجب الاخطار عن الأماكن المؤجرة مفروشه وذلك في صيغه لا تختلف في جوهرها عن نصوص الأحكام القائمة حاليا ، ومن الجدير بالاشارة اليه ان واجب

الاخطار هو واجب عام يقع حيث يتم أى تأجير مفروش ، وهو يرتبط بدواعى الأمن ولذلك فان بياناته تتحرى كل ما يلزم الوقوف عليه عن المستأجر والمقيمين معه ، وله استمارات خاصة تستهدف ضمان سلامة البلاد داخليا وذلك لأنه يختلف اختلافا جوهريا عن واجب القيد الذى نص عليه المشروع لأول مرة .

وقد تضمن المشروع نصا جديدا فى المادة (٤٥) منه ليس له مثيل فى التشريعات السابقه يستهدف سد الطريق أمام بعض من يقومون بالتأجير المفروش دون أن يؤدى ما تستحقه الخزانه العامة من ضرائب وذلك بتهربهم من الاخطار مع عدم وجود جزاءات رادعة تحول دون ذلك ، حيث أوجب المشروع قيد عقود الايجار المفروش لدى الوحدة المحلية المختصة حيث تقوم هذه الجهات باخطار مصلحة الضرائب أولا بأول بما يتجمع لديها من بيانات وقد رتب المشروع اثرا خطيرا على عدم القيد نصت عليه المادة (٤٦) ويتمثل فى عدم سماع الدعاوى أو المنازعات وعدم قبول الطلبات الناشئة أو المترتبة عن عقود غير مقيدة ، كما لا تصلح تلك العقود للاستناد اليها لدى أى جهة من الجهات ـ وهو أثر فعال يؤدى الى جدية القيد وأن المتهرب سيناله ضرر محقق اذ لا يستطيع ان يستأدى حقوقه قبل الطرف الأخر الا اذا كان العقد مقيدا فضلا عن أنه يتعذر على الخزانة العامة بغير هذا الاجراء ان تستأدى حقوقها المشروعة قبل القائمين بالتأجير المفروش .

أما المادة (٤٧) فقد نصت على حق الملاك والمستأجرين لأماكن خاليه فى التأجير المفروش فى المصايف والمشاتى وفقا للقواعد التى

يصدر بتحديدها قرار من وزير الاسكان ، والتعمير بعد أخذ رأى المحافظ المختص ، وذلك تمشيا مع العرف السائد فى المصايف والمشاتى

وتحقيقا للعدالة بين الملاك والمستأجرين فان المادة (٤٨) من المشروع ادخلت تعديلا جوهريا على النصوص القائمه حاليا فيما يتعلق بالاجرة الاضافية التى يستحقها المالك عن مدة التأجير مفروشا وتدرجت بالنسب المستحقه ما بين ٣٠٠٪ ، الى ١٠٠٪ بحسب تاريخ انشاء المبنى مراعيه فى ذلك ان المبانى الأكثر قدما تكون أجرتها القانونية زهيدة نسبيا يسوغ معه رفع مقدار الأجرة الاضافية التى يستحقها المالك خاصة وان المشروع يعطى المستأجر حق التأجير المفروش دون حاجة للحصول على اذن من المالك فضلا عن أن المبانى القديمة يقع معظمها فى مناطق سكنية ممتازة يتم التأجير المفروش فيها مقابل مبالغ مرتفعة .

وقد واجهت المادة (٤٩) من المشروع الحالات التى يحق فيها للمستاجر المصرى أن يستاجر العين المفروشة خاليه بالأجرة القانونية وقد اتخذت هذه المادة تاريخ ١٩٧٦/٩/٢٣ هو التاريخ الذى تحتسب عده المدد التى نصت عليها هذه المادة باعتبار أنه تاريخ العمل بالأمر العسكرى رقم ٤ لسنة ١٩٧٦ الذى نص على ذات المبدأ مع ادخال بعض التعديلات التى تكشف عنها التطبيق العملى للأمر المذكور ، بهدف توفير الضمانات لذوى الشأن من الملاك والمستأجرين .

وقد نظمت المادة (٥٠) من المشروع حقوق مستأجرى الأعيان المفروشة الذين يمضون المدد اللازمة لاستئجارها خالية بالأجرة

القانونية دون أن يفيدوا من هذا الحكم لتخلف شرط أو أكثر من الشروط اللازمة ، وذلك بأن نصت على أن يكون للمستأجر ـ في هذه الحالة ـ البقاء في العين ولو انتهت المدة المتفق عليها وفقا للشروط المنصوص عليها في العقد ولا يجوز للمؤجر طلب اخلائها الا اذا ثبتت عودته نهائيا من الخارج أو أخل المستأجر باحد التزاماته، وهو حكم تفرضه قواعد العدالة وتمليه دواعي الاستقرار ، ويؤدي هذا النص الى استمرار عقود الأعيان المفروشة حتى لو انتهت مدد الاتفاقية ، دون تدخل في مقدار الأجرة المتفق عليها ولعل في ذلك موازنة بين مصالح الملاك ومصالح المستأجرين الذين أمضوا مددا طويلة في أعيان مفروشة ، وقد لا تتاح لهم الفرص للحصول على مساكن أخرى اذا ما اجبروا على اخلاء هذه الأعيان في وقت تشتد فيه مشكلة الاسكان مما يلزم معه توفير أكبر قدر من الاستقرار لشاغلي هذه الأماكن •

أما المادة (٥١) فقد أوجبت على الملاك والمستأجرين في خلال أجل معين تعديل الأوضاع المخالفة خلالها ، وتوفيرا للمرونة أجازت لمجلس الوزراء لاعتبارات المصلحة العامة التي يراها أن يمد هذه المهلة لمدة أو لمدد لا تجاوز سنة من تاريخ العمل بالمشروع •

وغني عن البيان انه في حالة عدم الاتفاق على قيمة التعويض الذي يكون مستحقا لذوي الشأن عن التحسينات والزيادات التي ادخلت على الشقق المفروشة فانه وفقا للقواعد العامة يجوز الالتجاء

الى القضاء لاثبات الحالة حتى لا تضيع معالمها ولتقدير قيمة التعويض المناسب اذا اختلفت فيه وجهات النظر المتنازعة •

وقد حرصت المادة (٥٢) من المشروع على النص على ألا يفيد من أحكام الفصل الخاص بالتأجير المفروش سوى الملاك والمستأجرين المصريين ، وللارتباط نصت ذات المادة على ألا تسرى الأحكام الخاصة بتقدير وتحديد الأجرة وبالتأجير المفروش وبعض الأحكام الخاصة بالتمليك على مشروعات الاسكان والامتداد العمرانى التى تقام وفقا لأحكام القانون المنظم لاستثمار المال العربى والأجنبى والمناطق الحرة ، وذلك بغية توفير الحافز لمساهمة المستثمرين الخاضعين لأحكام ذلك القانون فى تفريج مشكلة الاسكان •

الباب الثانى

ونظرا لوجود مبان لوسمح لمالكيها بهدمها ثم اعادة بنائها بشكل أوسع لكان لذلك أثر لا يستهان به فى المساهمة لحل مشكلة الاسكان التى تعانى منها البلاد لا سيما وان هناك كثيرا من الاراضى تقام عليها أماكن مؤجرة كلها لغير أغراض السكن • مثل الدكاكين والجراجات والمخازن والحظائر والمشاتل وما الى ذلك ولا تتحمل اقامة أو اضافة مبان عليها ولا يمكن فى كل هذه الأحوال للمالك أن يطلب الاخلاء فى وقت تشتد فيه مشكلة الاسكان مما يقتضى اجازة الاخلاء لاعادة البناء بشكل أوسع يشتمل على مبان حديثة

تراعى فيها الاحتياجات العملية دون اسراف ، خاصة وأن المبانى الفائتة المراد هدمها أغلبها يقع فى مناطق آهله بالسكان ومزودة بالمرافق العامة •

لذلك أفرد المشروع الفصل الأول من الباب الثانى منه فى شأن هدم المبانى غير السكنية لاعادة بنائها بشكل أوسع حيث أجازت المادة (٥٣) لمالك المبنى المؤجرة كل وحداته لغير أغراض السكنى أن يطلب اخلاء المبنى من شاغليه ، وحددت هذه المادة شروط استعمال الرخصة المذكورة وأهمها أن يكون الهدم بقصد اعادة البناء بشكل أوسع بحيث يشتمل المبنى الجديد على وحدات سكنية أو فندقية لا يقل مجموع مسطحاتها عن نصف مجموع مسطحات المبنى المهدوم ، وأن يعوض المالك مستأجرى الوحدات التى تهدم ، ولا يلتزمون بالاخلاء الا بموافقتهم جميعا أو بمقتضى حكم شريطة أداء التعويض اليهم •

وقد نظمت المادة (٥٤) من المشروع الاجراءات الواجب اتباعها لاخلاء المبنى واستثنت المادة (٥٥) المبانى المؤجرة دورا للتعليم والمستشفيات ، رعاية للأنشطة التى تمارس فى مثل هذه الأبنية ، مع تنظيم الوضع بالنسبة للمبانى الأخرى المؤجرة للجهات الحكومية أو لوحدات الحكم المحلى أو للهيئات العامة •

أما المادة (٥٦) من المشروع فقد حرصت على النص على أن يتم الهدم فى مواعيد قصيرة والا كان للمستأجرين بحكم من قاضى

الأمور المستعجلة العودة الى أماكنهم ان كان ذلك ممكنا مع حفظ حقهم فى تعويض عادل لا يتأثر تحديده بما سبق أن تقاضوه من تعويض قبل الاخلاء .

وقد واجهت المادة (٥٧) حالات قيام المالك بالهدم دون أن يشرع فى البناء ، أو يشرع فى ذلك دون إتمام ، فخولت هذه المادة المحافظ المختص أن يعهد استكمال المبنى الى احدى الجهات وفقا للقواعد التى يصدر بها قرار من وزير الاسكان والتعمير .

وعالجت المادة (٥٨) من المشروع حقوق المستأجرين السابقين بعد اعادة البناء ، فأجازت لهم شغل وحدات المبنى الجديد وحرصت على النص على أن يلتزم المالك أو خلفه العام أو الخاص بانشاء وحدات جديدة تصلح لذات الغرض الذى يستعمل فيه الوحدات المهدومة ، ما لم تحل التشريعات السارية دون ذلك ، وأحالت الى قرار يصدره وزير الاسكان والتعمير لتحديد قواعد واجراءات وأولوبات شغل المستأجر لوحدة بالمبنى الجديد .

وبذلك يكون هذا الفصل قد تغيا تحقيق الصالح العام دون اهدار لحقوق المستأجرين حيث كفل حقهم فى التعويض فضلا عن منحهم أولوية لشغل وحدات المبنى الجديد .

أما الفصل الثانى فهو خاص بالمنشآت الآيلة للسقوط والترميم والصيانة حيث نصت المادة (٥٩) من المشروع على تحديد المبانى

والمنشآت التى يسرى عليها القانون وهى التى يخشى من سقوطها أو سقوط جزء منها مما يعرض الأرواح والأموال للخطر ــ وكذلك المبانى والمنشآت التى تحتاج الى ترميم وصيانة لتأمين سلامتها أو للحفاظ عليها فى حالة جيدة بهدف اطالة عمرها تمشيا مع ما تهدف اليه الدولة فى سياسة الاسكان .

وحتى تكون أعمال الترميم التى تعرض على الملاك متمشية مع الأهداف العامة للمشروع ، فقد نصت المادة على أن يبين فى القرارات التى يصدرها وزير الاسكان والتعمير الأعمال التى تعتبر من أعمال الترميم والصيانة وحدودها فى تطبيق أحكام القانون .

وقد ناطت المادة (٦٠) بالجهة الادارية المختصة بشئون التنظيم بالمجالس المحلية معاينة وفحص المبانى والمنشآت وتقرير ما يلزم اتخاذه للمحافظة على الأرواح والأموال سواء بالهدم الكلى أو الجزئى وكذلك تقرير الدعم أو الترميم والصيانة لجعلها صالحة للغرض المخصصة من أجله اذا كان الترميم والصيانة يحققان ذلك .

ولضمان صدور القرارات على جانب من الدقة والموضوعيةوتمثيل المتخصصين والمعنيين من التشكيلات الشعبية المحلية فقد نصت المادة (٦١) من المشروع على أن ينشأ فى كل مدينة أو قرية بها مجلس محلى لجنة أو أكثر يصدر بتشكيلها قرار من المحافظ المختص تتولى دراسة التقارير المقدمة من الجهة الادارية المختصة بشئون التنظيم فى شأن المبانى المشار اليها واصدار قرارات فى شأنها على أن يبين كيفية تشكيل تلك اللجان والقواعد والاجراءات التى

تتبع فى مزاولة أعمالها بقرار يصدره وزير الاسكان والتعمير •

وبينت المادة (٦٢) كيفية اعلان قرار اللجنة الى ذوى الشأن من من الملاك والشاغلين للعقار وأصحاب الحقوق ضمانا لعلمهم بما يتقرر ليكون لهم رأى فى القرار لما يترتب على تنفيذه من تعرض للملكية أو للحقوق المكتسبة ولما له من أثر على شاغلى العقارات •

وقد جعلت المادة (٦٣) لكل من ذوى الشأن حق الطعن على القرار المشار اليه فى الموعد المحدد بها أمام الهيئة القضائية التى استحدثها المشروع فى المادة (١٨) منه وقد روعى فى اسناد هذا الاختصاص للهيئة المذكورة ما يتسم به موضوع المنشآت الآيلة للسقوط والترميم والصيانة من جوانب فنية لا تقل عن موضوع تحديد الأجرة ، كما روعى أيضا تقصير مدة الطعن لسرعة الفصل فى مثل هذه الموضوعات التى قد تهدد الجيران والمارة بل والشاغلين أنفسهم •

أما المادة (٦٤) من المشروع فقد ألزمت ذوى الشأن بتنفيذ قرار اللجنة النهائى أو حكم الهيئة بحسب الأحوال ، فى المدة المحددة لذلك مع تخويل الجهة الادارية المختصة القيام على نفقتهم بالاجراء المقرر للمبنى ، وذلك اذا انقضت المدة المحددة دون قيامهم بالتنفيذ مع تحصيل النفقات بطريق الحجز الادارى •

ونظرا لما كشف عنه التطبيق العملى من تقاعس الكثير من

الملاك عن ترميم وصيانة أملاكهم وكذا عدم تمكن الجهـة الادارية المختصة من القيام بذلك لاعتبارات عديدة أهمها عدم توافر الامكانات والاعتمادات اللازمة ، لذلك تضمنت المـادة المذكورة نصا جديدا يجيز للمستأجر أن يحصل على اذن من القضاء المستعجل لاجـراء الأعمال المقررة دون حاجة للحصول على موافقـة المـالك ، وأن يستوفى ما أنفقه من مستحقات المـالك لديه ، ومن الجدير بالذكر أن هذه الرخصة المقـررة لمصلحة المستأجر لا تخل بحـق المـالك فى زيادة الأجرة على النحو المبين فى المشروع •

وتشجيعا للملاك على تنفيذ ما يتقرر من أعمال الترميم والصيانة ولمواجهة ما يتحملونه من تكاليف اضافية فى هذا الشأن فقد قضت المـادة (٦٥) بأن يكون لهؤلاء المـلاك الذين يقومون بأعمـال الترميم والصيانة بعد اعلان القرارات اليهم حق زيادة الأجرة السنوية بواقع ١٥٪ من قيمة هـذه الأعمال وهى تسـاوى مرة ونصـف النسبة المحددة فى الباب الأول للفائدة المقررة مقابل استثمار المبانى الجديدة واستهلاكها وادارتها وصيانتها ، وذلك مقابل ما أنفق على ما تم من أعمال على ألا يزيد ما يتقاضـاه بأى حال عن ٥٠٪ من القيمة الايجارية ، ويترتب على عدم سـداد هذه الزيادة ما يترتب على عدم سداد الأجرة من آثار •

ومن وسـائل التشجيع ما أجازته المـادة (٦٦) مـن أقراض ملاك المبانى الخاضـعة لأحكام القانون للقيام بترميمها وصـيانتها وبينت الجهات التى يعهد اليها بالاقراض بشروط ميسرة وعلى أن

بصدر بشروط وقواعد الأقراض قرار من وزير الاسكان والتعمير مع اعفاء القروض من جميع الضرائب والرسوم ، وتقرير امتياز لها على العين التى تم ترميمها أو صيانتها يجىء فى الترتيب مع الامتياز المقرر فى القانون المدنى للمقاولين والمهندسين .

وقد عالجت المادة (٦٧) موضوع اخلاء المبنى مؤقتا من شاغليه فى الحالات التى تستلزم ذلك لتنفيذ أعمال الترميم والصيانة فنصت على أن يحرر محضر ادارى بأسمائهم وتقوم الجهة الادارية القائمة على شئون التنظيم باخطارهم بالاخلاء فى المدة التى تحددها فاذا لم يتم الاخلاء بعد انقضائها جاز تنفيذه بالطريق الادارى .

كما قضت بأن لشاغلى البناء الحق فى العودة الى العين بعد ترميمها دون حاجة الى موافقة المالك وأن يتم ذلك بالطريق الادارى فى حالة امتناعه وتحدد الجهة الادارية المختصة المدة اللازمة للترميم ولا يجوز مد هذه المدة الا بموافقة تلك الجهة ــ وقد نصت هذه المادة على اعتبار العين خلال مدة الترميم فى حيازة المستأجر قانونا حفظا لحقه فى الرجوع اليها على أن تظل التزاماته قبل المالك قائمة كما حظرت على المالك القيام بأى تغيير فى معالمها وذلك كله ما لم يبد المستأجر رغبته فى انهاء العقد خلال ١٥ يوما من تاريخ اخطاره بقرار الاخلاء المؤقت .

ونظرا لما كشف عنه التطبيق العملى من تقاعس شاغلى العين الصادر قرار أو حكم نهائى بهدمها عن التنفيذ مما يشكل عقبة قانونية أمام المالك ، لذلك نصت المادة (٦٨) على ضرورة

مبادرتهم الى الاخلاء فى المدة المحددة فى الحكم أو القرار بحسب الأحوال ، فاذا امتنعوا عن ذلك كان للجهة الادارية المختصة بشئون التنظيم اخلائهم بالطريق الادارى وعلى نفقتهم ودون أية اجراءات .

ولما كانت بعض المبانى الآيلة للسقوط تكون فى حالة يخشى من سقوطها قبل اتمام الاجراءات اللازمة لاتمام عملية الهدم أو الترميم — وحفاظا على الأرواح والأموال فقد نصت المادة (٦٩) على أنه فى أحوال الخطر الداهم يجوز اخلاء البناء عند الضرورة من السكان بمعرفة الجهة الادارية القائمة على شئون التنظيم كما يجوز لها أيضا فى هذه الأحوال اخلاء المبانى المجاورة من السكان وذلك بالطريق الادارى مع اتخاذ ما تراه لازما من الاحتياطات والتدابير فى مدة لا تقل عن أسبوع — على أنه اذا توقعت احتمال تهديد البناء بالانهيار العاجل فيكون لها الحق فى اخلاء البناء فورا .

وتستلزم بعض الحالات هدم البناء فورا دون انتظار الاجراءات القضائية حفاظا على الأرواح والأموال ، لذلك فقد أجازت المادة المذكورة فى مثل هذه الحالة هدم البناء بموجب حكم من قاضى الأمور المستعجلة .

كما نصت المادة المذكورة على أن للمستأجر فى جميع الحالات التى يتم فيها هدم العقار طبقا لهذه الأحكام الحق بعد اعادة البناء فى شغل وحدة بالعقار المنشأ طبقا للقواعد التى تحدد بقرار من وزير الاسكان والتعمير .

أما الفصل الثالث من الباب الثاني فهو متعلق بتقرير بعض الاعفاءات الضريبية على العقارات المبنية ، اذ تعمل الدولة جاهدة على تخفيف الأعباء عن كاهل المواطنين ، وتسلك في سبيل ذلك كافة الطرق التى تحقق هذا الهدف القومى ، ولما كان أجر المسكن هو أحد العناصر الرئيسية فى تكلفة المعيشة بالنسبة لغالبية المواطنين ، فقد رأت الدولة تخفيفا للاعباء عن أصحاب الدخول المحدودة اصدار قانون عام ١٩٦١ بتقرير بعض الاعفاءات من الضرائب العقارية وخفض الايجارات بمقدار الاعفاءات .

ولما أخذت التشريعات بقاعدة ربط الايجار على اساس نسبة من تكاليف المبنى وقيمة الأرض ، وضمانا لأن تكون هذه النسبة صافية اصبح المستأجر يتحمل ما يخص الوحدة من الضرائب العقارية الأصلية والاضافية المستحقة وذلك بمراعاة قواعد الاعفاء المقررة .

ولمواجهة زيادة تكاليف الانشاء ورغبة فى التيسير على المستأجرين . وهم القاعدة العريضة من الشعب فان المشروع قد تضمن فى هذا الباب توسعا فى حدود الاعفاءات الضريبية على العقارات المبنية بما يكفل التخفيف عن شاغلى الوحدات السكنية التى يزيد ايجار الحجرة فيها على ثلاثة جنيهات .

وتحقيقا لذلك نصت المادة (٧٠) من المشروع على اعفاء شاغلى

المساكن من أداء الضرائب العقارية الأصلية والاضافية اذا زاد متوسط الايجار الشهرى للغرفة الواحدة فيها على ثلاثة جنيهات ولم تجاوز خمسة جنيهات ، وكذا اعفاء شاغلى المساكن من أداء الضريبة الأصلية دون الضرائب الاضافية وذلك اذا زاد متوسط الايجار الشهرى للغرفة فيها على خمسة جنيهات ولم يجاوز ثمانية جنيهات •

أما المادة (٧١) من المشروع فقد حرصت على النص على أن تسرى هذه الاعفاءات من أول يناير ١٩٧٧ على المساكن المنشأة أو المشغولة لأول مرة بعد ١٩٦٩/٨/١٨ وهو تاريخ العمل بقانون الايجارات الأخير رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ والذى بدأت فيه أسعار التشييد ونفقاته ترتفع ارتفاعا ملموسا •

على أنه بالنسبة الى المساكن التى تنشأ أو تشغل بعد تاريخ العمل بالمشروع فان المادة المذكورة قد وسعت فى حدود الاعفاء لمواجهة الارتفاع الأكثر فى نفقات التشييد ، وذلك بأن نصت على اعفاء شاغلى المساكن من أداء الضرائب العقارية الاضافية والأصلية اذا لم يجاوز ايجار الغرفة بها ثمانية جنيهات ، أما اذا زادت عن ذلك ولم تجاوز عشرة جنيهات شهريا فيكون الاعفاء قاصرا على الضرائب الأصلية دون الضرائب الاضافية •

الباب الثالث

من المعلوم ان دستور جمهورية مصر العربية يعترف بالملكية الخاصة ويكفل الحماية الكاملة لها ، وفى ذات الوقت يورد عنها عبارات تكشف فى جلاء عن أن هذه الملكية قد صارت ذات وظيفة اجتماعية تقوم على أساس أن الفرد عضو فى الجماعة التى يعيش فيها .

ومن المعلوم أيضا أنه قد صدرت منذ زمن بعيد القوانين تلو القوانين التى تمنع الملاك من أن يتخذوا من الملكية وسيلة لاستغلال المستأجرين بحيث اصبحت الاجرة محددة قانونا وعقود الايجار تمتد امتدادا تلقائيا .

غير أنه من الملاحظ أن البعض قد سلك سبيل التمليك تجنبا لقواعد تحديد الأجرة ، واستطاع تحت وطأة الحاجة الى المسكن وقصور المعروض منه عن ملاحقة الطلب عليه أن يفرض ما يشاء من ثمن للبيع وأن يتجه إلى التمليك أو الايجار بإرادته المنفردة دون أى تدخل من جانب الدولة التى تبذل الكثير من الجهد فى سبيل النهوض بمرفق الاسكان والخروج به عن أوضاعه الحالية تخفيفا عن المواطنين .

ونظرا لأن أجهزة الدولة ووحدات الحكم المحلى وشركات القطاع العام والجمعيات التعاونية لبناء المساكن وصناديق التأمين الخاصة

توجد بها من أساليب الرقابة والضمانات التى تكفل البعد بها عن الانحراف ، لذلك فقد أجازت لها المادة (٧٢) انشاء المبانى بقصد تمليك كل أو بعض وحداتها السكنية .

وحظرت هذه المادة التصريح للشركات الخاصة والأفراد باقامة مبان أو أجزاء منها بقصد التمليك ، الا فى حدود (١٠٪) من جملة الاستثمارات المقررة لكل مستوى من مستويات الاسكان المختلفة ويصدر قرار من وزير الاسكان والتعمير بقواعد الأولوية فى حدود هذه النسبة .

أما المادة (٧٣) فقد نصت على الزام طالبى البناء بأن يوضحوا فى طلباتهم ما اذا كان البناء كله أو بعضه بقصد التمليك أو التأجير. وقد حرصت المادة المذكورة على النص على أنه اذا صدرت الموافقة على أساس تأجير المبنى كله أو بعضه ، وجب على الطالب أن يقوم بتأجير عدد من الوحدات لا يقل بأى حال من الأحوال عن العدد الذى صدرت الموافقة على أساسه .

وحتى لا يتحمل الاقتصاد القومى أية أعباء عن مبان تخصص للتمليك فقد نصت المادة (٧٤) على أن يتولى أصحاب هذه المبانى بمعرفتهم وعلى نفقتهم استيراد ما يلزم لها من مواد البناء أو شرائها من الداخل بالأسعار العالمية دون أى دعم أو اعفاءات ، وذلك باستثناء الدولة وشركات القطاع العام والجمعيات التعاونية وصناديق التأمين الخاصة .

وغنى عن البيان أن الشروط التي وضعها المشروع لعمليات التمليك والقيود التي فرضها في شأنه لا تنصرف آثارها للصور التي يقوم فيها الشركاء على الشيوع في ملكية أرض معدة للبناء بإقامة بناء متعدد الوحدات عليها ليكون كل منهم مالكا للمبنى على الشيوع بنسبة ملكيته للأرض المقام عليها .

وقد حظرت المادة (٧٥) من المشروع التراخي عمدا عن استكمال الوحدات المبيعة في الوقت المناسب أو تعمد تعطيل الانتفاع بها أو استعمالها فيما أعدت له من أغراض .

وتنفيذا لتوجيهات السيد رئيس الجمهورية نصت المادة (٧٦) من المشروع على تمليك المساكن الشعبية الاقتصادية والمتوسطة الى مستأجريها وذلك وفقا للقواعد والشروط والأوضاع الواردة في هذه المادة ، وما يصدر به قرار من رئيس مجلس الوزراء .

أما الفصل الثاني من الباب الثالث فهو خاص باتحاد الملاك ، اذ أنه ازاء انتشار ظاهرة التمليك ، ورغبة في اطالة أعمار العقارات المقسمة لطبقات أو شقق والمملوكة ملكية مشتركة ، وضمانا لحسن ادارتها وحسن الانتفاع بها فان الأمر يقتضى تنظيم العقارات مشتركة الملكية على نحو يتفادى ما هو ملحوظ الآن من تفكك الروابط بين أصحاب الشقق في العقار الواحد بسبب الأحكام التي وضعها

القانون المدنى فى شأن اتحاد الملاك لأنها جوازية مما أدى الى عدم العناية الواجبة بمرافق المبنى المشتركة فتعطل الكثير منها وأصبحت مصالح المشترين أنفسهم مهددة •

لذلك فقد نصت المـادة (٧٧) من المشروع على الحالات التى يجب أن يقوم فيها بقوة القانون اتحاد الملاك المنصوص عليـه بالقـانون المدنى ، مع الحفاظ على حقوق البائع بالتقسيط والمشترى بعقـد غير مسجل •

أما المـادة (٧٨) من المشروع فقد نصت على أن يصـدر وزير الاسكان والتعمير قرارا يضع نظاما نموذجيا لاتحادات الملاك لضمان الانتفاع بالأجزاء المشتركة وحسن ادارتها مع الزام اتحادات الملاك القائمة بتعـديل أوضاعها بما يتفق مع أحكام القرار الذى يصدره الوزير فى هذا الشأن وذلك خلال ثلاثة أشهر من تاريخ العمل به •

هذا وقد نصت المـادة (٧٩) على قيام الوحدة المحلية المختصـة بمراقبة قيام اتحادات الملاك والاشراف على أعمالها وبينت ما يكون لهذه الوحدات من اختصاصات ذات أهمية بارزة •

الباب الرابع

أما الباب الرابع والأخير فهوخاص بالعقوبات ، وقد حرصت مواده على تفريد العقاب وذكر الأفعال المجرمة بوضوح منعا لأى لبس فى التطبيق ويبدو ذلك جليا من المواد (٨٤،٨٣،٨٢،٨٠) مع ايضاح العقوبة سواء كانت أصلية أو تبعية • وكل ذلك فى اطار ذلك يكفل احترام القانون ويضمن وضع نصوصه موضع التنفيذ •

أما المادة (٨١) فقد شددت العقوبة على خلو الرجل بحيث يعاقب من يتقاضاه بأى صورة من الصور بالحبس وبغرامة تعادل مثلى مبلغ الخلو فضلا عن رد ماتقاضاه •

وفى المادة (٨٥) جرم المشروع واقعة تأجير المكان الواحد وبيعه أوتمكين آخرمنه على خلاف مقتضى عقد سابق ، سواء كان المتعاقد هو المالك أو غيره وسواء أكان العقد مشهرا أم غير مشهر ، وذلك سدا لكل أبواب التحايل ، كما شملت العقوبة كل من يسبق الى وضع يده أو يشرع فى ذلك على خلاف مقتضى العقد السابق ، وقبل الحصول على حكم قضائى بأفضليته ، مع افتراض العلم بالعقد السابق فى حالات معينة •

وتدعيما لموارد صندوق تمويل مشروعات الاسكان الاقتصادى نصت المـادة (٨٦) من المشروع على أن تؤول حصـيلة جميع الغرامات التى يحكم بها تنفيذا لأحكام هذا المشروع الى الصندوق المذكور ٠

ونصت المـادة (٨٧) من المشروع على الغاء قانون الايجار القائم حاليا ، وكذا ما كان قد صدر عن نائب الحاكم العسكرى العام من تدابير خاصة بتأجير وتمليك الأماكن ، فضلا عن النص على الغـاء كل حكم يخالف أحكام المشروع ٠

وأخيرا نصت المـادة (٨٨) من المشروع على النشر بالجـريدة الرسمية وعلى تاريخ العمل به ، وخولت وزير الاسـكان والتعمير اصدار اللوائح والقرارات اللازمة لتنفيذه ٠

ويتشرف وزير الاسكان والتعمير بعرض المشروع المرافق ، برجاء التفضل باحالته الى مجلس الشعب فى حالة الموافقة ٠

وزير الاسكان والتعمير

(امضـاء)

(حسن محمد حسن)

ابريل ١٩٧٧

نصــوص

القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧

في شأن

تأجير وبيع الأماكن

وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر

قانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ (×)

فى شأن تأجير وبيع الأماكن

وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر

باسم الشعب

رئيس الجمهورية

قرر مجلس الشعب القانون الآتى نصه ، وقد أصدرناه :

(×) نشر بالجريدة الرسمية بالعدد رقم ٣٦ بتاريخ ١٩٧٧/٩/٨

الباب الأول

فى إيجار الأماكن

الفصل الأول

أحكام عامة

(١)

مادة ١ — فيما عدا الأراضى الفضاء تسرى أحكام هذا الباب على الأماكن وأجزاء الأماكن على اختلاف أنواعها المعدة للسكنى أو لغير ذلك من الأغراض سواء كانت مفروشة أو غير مفروشة مؤجرة من المالك أو من غيره وذلك فى عواصم المحافظات والبلاد المعتبرة مدنا بالتطبيق لأحكام القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٧٥ بإصدار قانون نظام الحكم المحلى والقوانين المعدلة له .

ويجوز بقرار من وزير الإسكان والتعمير مد نطاق سريان أحكامه كلها أو بعضها على القرى بناء على اقتراح المجلس المحلى للمحافظة وكذلك على المناطق السكنية التى لا ينطبق عليها قانون نظام الحكم المحلى المشار إليه ، ولا يكون لهذا القرار أثر على الأجرة المتعاقد عليها قبل صدوره .

مادة ٢ — لا تسرى أحكام هذا الباب على :

(أ) المساكن الملحقة بالمرافق والمنشآت وغيرها من المساكن التى تشغل بسبب العمل .

(ب) المساكن التي تشغل بتصاريح إشغال مؤقتة لمواجهة حالات الطوارئ والضرورة ويصدر بتحديد تلك الحالات وشروط الانتفاع بهذه المساكن قرار من وزير الإسكان والتعمير .

مادة ٣ — يحظر على المرخص لهم في إقامة مبان أو أجزاء منها من المستوى الفاخر ، الاستفادة من النظم أو المزايا الخاصة بتوزيع أو صرف أو تيسير الحصول على مواد البناء .

ويتولى ملاك هذه المباني بمعرفتهم وعلى نفقتهم استيراد ما يلزم لها من مواد البناء أو شراءها من المواد المستوردة أو من المواد المنتجة محليا بالأسعار العالمية بعد الوفاء باحتياجات المستويات الأخرى من الإسكان .

مادة ٤ تسري أحكام هذا الباب على الأماكن التي ينشئها اعتباراً من تاريخ العمل بهذا القانون مستأجرو الأراضي الفضاء على هذه الأراضي بترخيص من مؤجرها متى توافرت الشروط الآتية :

(أ) أن يكون الترخيص تاليا لتاريخ العمل بهذا القانون .

(ب) أن تكون المباني شاغلة لنسبة مقدارها خمسون في المائة (٥٠٪) على الأقل من الحد الأقصى المسموح بالانتفاع به مسطحا وارتفاعا وفقا لأحكام قانون توجيه وتنظيم أعمال البناء .

(جـ) ألا يقل مسطح المباني المخصصة للسكنى عن ثلاثة أرباع مجموع مسطحات المباني .

وإذا انتهى عقد إيجار الأرض الفضاء لأى سبب من الأسباب استمر من أنشأ الأماكن القامة عليها أو من استأجرها منه بحسب الأحوال شاغلا لهذه الأماكن بالأجرة المحددة قانونا .

مادة ٥ — تختص المحاكم العاديه دون غيرها بالفصل فى المنازعات التى تنشأ عن تطبيق أحكام هذا القانون .

مادة ٦ — يعد فى حكم المستأجر فى تطبيق أحكام هذا الباب مالك العقار المنزوعة ملكيته بالنسبه إلى ما يشغله من هذا العقار .

وتعتبر الأماكن الصادر فى شأنها قرارات استيلاء لشغلها مؤجرة إلى الجهات التى تم الاستيلاء لصالحها .

مادة ٧ — للعامل المنقول إلى بلد بدلا من عامل آخر فى ذات جهة العمل حق الأولوية على غيره فى استئجار المسكن الذى كان يشغله هـــذا العامل إذا قام بإعلان المؤجر فى مدى أسبوعين على الأكثر من تاريخ الإخلاء برغبته فى ذلك بكتاب موصى عليه مصحوب بعلم الوصول، على أن يعزز ذلك عن طريق الجهة التى يعمل بها المتبادلان ، ويحظر على المالك التعاقد قبل انقضاء هذه المدة .

وعلى العامل المنقول إلى بلد آخر أن يخلى المسكن الذى كان يشغله بمجرد حصوله على مسكن فى البلد المنقول إليه ، إلا إذا قامت ضرورة ملحة تمنع من إخلاء مسكنه .

وفى البلد الواحد يجوز تبادل الوحدات السكنية بين مستاجر وآخر وذلك فى البلاد وبين الأحياء وطبقا للحالات ووفقا للقواعد والشروط والإجراءات والضمانات التى يحددها قرار من وزير الإسكان والتعمير .

مادة ٨ — لا يجوز للشخص أن يحتجز فى البلد الواحد أكثر من مسكن دون مقتض .

ولا يجوز إبقاء المساكن المعدة للاستغلال خالية مدة تزيد على أربعة أشهر إذا تقدم لاستئجارها مستاجر بالأجرة القانونية .

ويعتبر فى حكم إبقاء المساكن خالية التراخى عمدا عن إعدادها للاستغلال ، وفى هذه الحالة يجوز للمحافظ المختص التنبيه على المالك بكتاب موصى عليه بعلم وصول لإعداد البناء للاستغلال فى المهلة التى يحددها له ، فإذا انقضت هذه المهلة دون ذلك كان للمحافظ أن يعهد إلى إحدى الجهات القيام باعداد البناء للاستغلال على حساب المالك وفقا للقواعد التى يصدر بها قرار من وزير الإسكان والتعمير ، ويكون للمبالغ المستحقة لهذه الجهة حق امتياز على المبنى الذى قامت باستكماله من ذات مرتبة الامتياز المقرر بالمادة (١١٤٨) من القانون المدنى .

ويكون للجهة المشار إليها تأجير وحدات المبنى التى لم يسبق تأجيرها واقتضاء أجرة وحدات المبنى جميعه إلى أن تستوفى المبالغ التى أنفقتها والمصروفات الإدارية ، ويحق للمالك أن يحصل على ٢٠ ٪ من تلك الأجرة شهريا .

مادة ٩ — يستمر العمل بالأحكام المحددة للأجره والأحكام المقررة على مخالفتها بالقانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ بشأن إيجار الأماكن وتنظيم

العلاقات بين المؤجرين والمستأجرين والقانون رقم ١٦٩ لسنة ١٩٦١ بتقرير بعض الإعفاءات من الضريبة على العقارات المبنية وخفض الإيجارات بمقدار الإعفاءات ، والقانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ بتحديد إيجار الأماكن والقانون رقم ٧ لسنة ١٩٦٥ فى شأن تخفيض إيجار الأماكن والقانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ فى شأن إيجار الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجرين والمستأجرين والقوانين المعدلة لها ، وذلك بالنسبة إلى نطاق سريان كل منها .

الفصل الثانى

فى تقدير وتحديد الأجرة

مادة ١٠ — يجب على من يرغب فى إقامة مبنى أن يرفق بطلب الترخيص له بالبناء المقدم إلى الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم بيانا بقيمة الأرض والمبانى ومواصفات البناء ومقترحاته عن أجرة المبنى وتوزيعها على وحداته وما يدل على أداء مبلغ ٥٠٠ قرش عن كل وحدة من هذه الوحدات ، ويحتسب هذا المبلغ ضمن تكاليف المبنى وتخصص حصيلة هذا المبلغ للانفاق منه على أغراض لجنة تحديد الإيجارات أو الطعن فى قراراتها وفقا للنظام الذى يصدر به قرار من وزير الإسكان والتعمير .

وتكون البيانات المشار إليها والموضحة باللائحة التنفيذية متممة للمستندات اللازمة للحصول على الترخيص المشار إليه طبقا لأحكام القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ فى شأن توجيه وتنظيم أعمال البناء والقرارات المنفذة له .

مادة ١١ — يتضمن قرار الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم بالموافقة على إقامة البناء تقدير الأجرة الإجمالية للمبنى وفقا للأحكام الواردة فى هذا الباب وتوزيعها على وحدات المبنى ويصرف ترخيص البناء مصحوبا بقرار التقدير والتوزيع وعلى أساسه يتم التعاقد بين المؤجر والمستأجر إلى أن يتم تحديد الأجرة طبقا لأحكام هذا الباب .

ويكون التقدير المبدئى للأجرة وفقا للقرارات التى يصدرها وزير الإسكان والتعمير فى شأن تحديد مستويات ومواصفات المبانى وأسس تكاليفها التقديرية وفقا لأحكام القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦

مادة ١٢ — تتولى تحديد أجرة الأماكن الخاضعة لأحكام هذا القانون وتوزيعها على وحداته لجان يصدر بتشكيلها قرار من المحافظ المختص من اثنين من المهندسين المعماريين أو المدنيين المقيدين بنقابة المهندسين ومن جهتين مختلفتين وأحد العاملين المختصين بربط أو تحصيل الضريبة على العقارات المبنية وعضوين يختارهما المجلس المحلى المختص من غير أعضائه أحدهما من الملاك والآخر من المستأجرين ، وتكون رئاستها للأقدم من المهندسين ، ويشترط لصحة انعقادها حضور أحد المهندسين والعضو المختص بربط أو تحصيل الضريبة وأحد العضوين المختارين ، وتصدر قرارات اللجنة بأغلبية أصوات الحاضرين وعند التساوى يرجح رأى الجانب الذى منه الرئيس .

ويؤدى أعضاء اللجان قبل مباشرة أعمالهم يمينا أمام المحافظ بأن يؤدوا أعمالهم بصدق وأمانة .

ويصدر وزير الإسكان والتعمير قرارا بالقواعد والإجراءات التى تنظم

أعمال هذه اللجان وطريقة إخطار ذوى الشأن بقراراتها الصادرة فى شأن تحديد الأجرة .

مادة ١٣ — على مالك البناء فى موعد لا يجاوز ثلاثين يوما من تاريخ نفاذ أول عقد إيجار أية وحده من وحدات المبنى أو من تاريخ شغلها لأول مرة بأية صورة من صور الإشغال ، أن يخطر اللجنة المشار إليها فى المادة السابقة والتى يقع فى دائرتها المبنى لتقوم بتحديد أجرته وتوزيعها على وحداته بعد مراجعة ما تم إنجازه ومطابقته للمواصفات الصادر على أساسها موافقة لجنة توجيه استثمارات أعمال البناء ، وترخيص المبانى .

وللمستأجر أن يخطر اللجنة المذكورة بشغله المكان المؤجر بكتاب موصى عليه .

وتنظم اللائحة التنفيذية إجراءات إخطار المالك والمستأجر للجنة .

ويجوز للجنة أن تقوم بالتقدير من تلقاء نفسها أو بناء على إخطار من الجهة المختصة بحصر العقارات المبنية .

ويلتزم المالك بتسليم العين المؤجرة صالحة للاستعمال فى المواعيد المتفق عليها وإلا جاز للمستأجر بعد إعذار المالك استكمال الأعمال الناقصة بترخيص من قاضى الأمور المستعجلة مع خصم التكاليف من الأجرة .

مادة ١٤ — تقدر أجرة المبنى المرخص فى إقامته من تاريخ العمل بهذا القانون على الأسس التالية :

(أ) صافى عائد استثمار العقار بواقع ٧ ٪ (سبعة فى المائة) من قيمة الأرض والمبانى .

(ب) مقابل استهلاك رأس المال ومصروفات الإصلاحات والصيانة والإدارة بواقع ٣ ٪ (ثلاثة فى المائة) من قيمة المبانى .

ومع مراعاة الإعفاءات المقررة فى شأن الضريبة على العقارات المبنية يضاف إلى الأجرة المحددة وفقا لما تقدم مايخصها من الضرائب العقارية الأصلية والإضافية كل ذلك مع عدم الإخلال بأحكام القوانين الأخرى الخاصة بالتزامات كل من المؤجرين والمستأجرين بشأن الضرائب والرسوم .

ويلتزم المستأجر بأداء هذه الضرائب والرسوم إلى المؤجر مع الأجرة الشهرية ويترتب على عدم الوفاء بها نفس النتائج المترتبة على عدم سداد الأجرة .

مادة ١٥ — يكون تحديد أجرة المبانى بعد إنشائها على أساس تقدير قيمة الأرض وفقا لثمن المثل فى عام ١٩٧٤ مع زيادة سنوية مقدارها ٧ ٪ (سبعة فى المائة) لحين البناء ، وتقدير قيمة المبانى وفقا للتكلفة الفعلية وقت البناء ، وذلك دون التقيد بالأجرة المبدئية المقدرة للمبنى قبل إنشائه مع الالتزام بمستوى المبانى المبين بالموافقة الصادر على أساسها ترخيص البناء ودون اعتداد بأية زيادة فى المواصفات أثناء التنفيذ .

وتحسب كامل قيمة الأرض والمبانى والأساسات والتوصيلات الخارجية للمرافق العامة فى حالة البناء على كل المساحة المسموح بالبناء عليها واستيفاء الارتفاع طبقا للقيود المفروضة على المنطقة وأحكام قانون

توجيه وتنظيم أعمال البناء وغيره من القوانين واللوائح .

أما فى حالة البناء على كل المساحة المسموح بالبناء عليها مع عدم استكمال المبنى الحد الأقصى المسموح به لارتفاع البناء تحسب كل قيمة المبانى المنشأة كما تحسب قيمة الأرض والأساسات والتوصيلات الخارجيه للمرافق بنسبه ما يقام فعلا من أدوار إلى العدد الكلى للأدوار التى تسمح بها قيود الارتفاع المشار إليها ، ويجوز فى بعض المناطق تعديل هذه النسبة بما يتفق وصقع الموقع وظروف العمران وذلك بقرار من المجلس المحلى المختص .

وإذا كان البناء لا يشغل غير جزء من الأرض المسموح بالبناء عليها فلا يحسب فى تقدير الإيجار من قيمة الأرض إلا القدر المخصص لمنفعة البناء فقط بشرط تحديد هذا القدر بفواصل ثابتة وإلا فلا تحسب سوى المساحة المبنى عليها بالفعل .

مادة ١٦ — يعاد تقدير قيمة الأرض عند تحديد الأجرة فى حالة تعلية البناء وذلك إذا تمت التعلية بعد سنتين على الأقل من تاريخ إنشاء المبانى الأصلية أو فى حالة ما إذا طرأ على العقار مايستوجب تطبيق أحكام القوانين السارية فى شأن مقابل التحسين وفى هذه الحالة تكون إعادة تقدير قيمة الأرض بقصد تحديد أجرة المبانى المستجدة فقط .

مادة ١٧ — تكون قرارات لجان تحديد الأجرة نافذة رغم الطعن عليها ، وتعتبر نهائية إذا لم يطعن عليها فى الميعاد .

مادة ١٨ — يكون الطعن على قرارات لجان تحديد الأجرة خلال ثلاثين يوما من تاريخ الإخطار بصدور قرار اللجنة أمام المحكمة الابتدائية الكائن فى دائرتها المكان المؤجر و يلحق بتشكيلها مهندس معمارى أو مدنى مقيد بنقابة المهندسين من الدرجة الثانية على الأقل ومن غير القائمين بتحديد الأجرة يختاره المحافظ لمدة سنتين قابلة للتجديد ولا يكون له صوت معدود فى المداولة .

و يحلف المهندس يمينا أمام إحدى دوائر الاستئناف المختصة بأن يؤدى عمله بصدق وأمانة .

مادة ١٩ — على قلم كتاب المحكمة إخطار جميع المستأجرين لباقى وحدات المبنى بالطعن و بالجلسة المحددة لنظره وذلك بكتاب موصى عليه مصحوب بعلم الوصول .

و يترتب على قبول الطعن إعادة النظر فى تقدير أجرة باقى الوحدات التى شملها قرار لجنة تحديد الأجرة و يعتبر الحكم الصادر فى الطعن ملزما لكل من المالك والمستأجرين .

مادة ٢٠ — لا يجوز الطعن فى الحكم الصادر من المحكمة المشار إليها فى المادة (١٨) إلا لخطأ فى تطبيق القانون .

و يكون الطعن أمام محكمة الاستئناف خلال ثلاثين يوما من تاريخ صدور الحكم وذلك بصحيفة تقدم إلى قلم كتاب المحكمة يوضح بها أسماء الخصوم ومحال إقامتهم وتاريخ الحكم المطعون عليه وأوجه الطعن .

و يكون حكمها غير قابل للطعن فيه بأى وجه من أوجه الطعن .

مادة ٢١ — إذا لم تكن العين مؤجرة وقت صدور قرار لجنة تحديد الأجرة ، جاز لأول مستاجر لها أن يطعن على هذا القرار خلال ثلاثين يوما من تاريخ نفاذ عقده .

وفى هذه الحالة يقتصر أثر الحكم الصادر فى الطعن على أجرة الوحدة التى يشغلها الطاعن وحدها دون باقى وحدات المبنى .

مادة ٢٢ — يلتزم المستأجر فى حالة تحديد الأجرة بالزيادة عما هو منصوص عليه فى العقد ، بأداء الفرق مقسطا على أقساط شهرية لمدة مساوية للمدة التى استحق عنها أو بسداده كاملا إذا أراد إخلاء العين المؤجرة قبل انقضاء المدة المذكورة .

وعلى المؤجر أن يرد إلى المستأجر فرق الأجرة عند تحديدها بما يقل عما هو منصوص عليه فى العقد وبالطريقة المنصوص عليها فى الفقرة السابقة .

مادة ٢٣ — فى جميع الأحوال التى يتم فيها تغيير استعمال العين المؤجرة بعد تاريخ العمل بهذا القانون وبموافقة المالك ، إلى غير أغراض السكنى تزاد الأجرة القانونية بنسبة ٢٠٠٪ للمبانى المنشأة قبل أول يناير سنة ١٩٤٤ ، ١٠٠٪ للمبانى المنشأة منذ أول يناير سنة ١٩٤٤ وقبل ٥ نوفمبر سنة ١٩٦١ ، ٧٥٪ للمبانى المنشأة منذ ٥ نوفمبر سنة ١٩٦١ حتى تاريخ العمل بهذا القانون ، ٥٠٪ للمبانى التى يرخص فى إقامتها اعتبارا من تاريخ العمل بهذا القانون .

الفصل الثالث

فى التزامات المؤجر والمستأجر

مادة ٢٤ — اعتبارا من تاريخ العمل بأحكام هذا القانون تبرم عقود الإيجار كتابة ويجب إثبات تاريخها بمأمورية الشهر العقارى الكائن بدائرتها العين المؤجرة .

ويلزم المؤجر عند تأجير أى مبنى أو وحدة منه أن يثبت فى عقد الإيجار تاريخ ورقم وجهة إصدار ترخيص البناء ومقدار الأجرة المقدرة للوحدة المؤجرة وفقا للمادة (١١) من هذا القانون ، وذلك بالنسبة للمبانى الخاضعة لنظام الأجرة المبدئية .

ويجوز للمستأجر إثبات واقعة التأجير وجميع شروط العقد بكافة طرق الإثبات .

ويحظر على المؤجر إبرام أكثر من عقد إيجار واحد للمبنى أو الوحدة منه وفى حالة المخالفة يقع باطلا العقد أو العقود اللاحقة للعقد الأول .

مادة ٢٥ — لايجوز أن يزيد مقدار التأمين الذى يدفعه المستأجر على مايعادل أجرة شهرين ويسرى هذا الحكم على عقود الإيجار القائمة وقت العمل بهذا القانون وللمستأجر الحق فى استرداد الزيادة فى قيمة التأمين بخصمها مباشرة من الأجرة مقسطه على سنة أو حتى نهاية العقد أو عند إخلاء العين المؤجرة أيهما أقرب وذلك بغير حاجة إلى الالتجاء إلى القضاء .

مادة ٢٦ — لا يجوز للمؤجر مالكا كان أو مستأجرا بالذات أو بالوساطة اقتضاء أى مقابل أو أتعاب بسبب تحرير العقد أو أى مبلغ إضافى خارج نطاق عقد الإيجار زيادة على التأمين والأجرة المنصوص عليها فى العقد .

كما لا يجوز بأية صورة من الصور للمؤجر أن يتقاضى أى مقدم إيجار .

مادة ٢٧ — يجب أن يتم الوفاء بالأجرة المحددة وما فى حكمها كاملة إلى المؤجر طبقا لأحكام هذا الباب فى موعد لا يجاوز الأسبوع الاول من الشهر المستحقة عنه أو الموعد المتفق عليه فى العقد وذلك بإيصال مثبتة فيه قيمة الأجرة .

فإذا امتنع المؤجر عن استلام الأجرة وإعطاء سند المخالصة عنها ، فللمستأجر قبل مضى ١٥ (خمسة عشر) يوما من تاريخ الاستحقاق أن يخطر المؤجر بكتاب موصى عليه مصحوب بعلم وصول لتسلمها خلال أسبوع ، فإذا لم يتسلمها خلال هذا الميعاد يودع المستأجر الأجرة دون رسوم خلال الأسبوع التالى خزانة مأمورية العوائد المختصة .

وفى المدن والقرى التى لا توجد بها مأموريات عوائد ، يتم الإيداع بخزينة الوحدة المحلية الواقع فى دائرتها العقار .

وعلى كل من المستأجر والجهة المودع لديها الأجرة إخطار المؤجر بهذا الإيداع بكتاب موصى عليه مصحوب بعلم وصول .

ومع عدم المساس بما يكون للمؤجر من حقوق أخرى يعتبر إيصال الإيداع سندا لإبراء ذمة المستأجر من قيمة الأجرة المستحقة بالقدر المودع .

وعلى الجهة المودع لديها الأجرة أداء الأجرة المودعة للمؤجر فور طلبها دون قيد أو شرط أو إجراءات .

مادة ٢٨ — لايجوز حرمان المستأجر من أى حق من حقوقه أو منعه من أية ميزة كان ينتفع بها .

ولقاضى الأمور المستعجلة أن يأذن للمستأجر فى هذه الحالة بإعادة الحق أو الميزة على حساب المؤجر خصما من الأجرة المستحقة وذلك بعد إعذار المؤجر بإعادتها إلى ما كانت عليه فى وقت مناسب .

ويجوز للجهة التى تحدد بقرار من المحافظ القيام بتنفيذ الأعمال اللازمة لإعادة الحق أو الميزة التى ألزم بها المالك بموجب الحكم الصادر فى هذا الشأن ، وذلك على نفقة المالك على أن تقتضى النفقات منه بالطريق الإدارى .

ومع ذلك إذا أصبح التزام المؤجر مرهقا أو غير متناسب مع ما يغله العقار من أجرة ، ففى هذه الحالة يجوز للقاضى أن يوزع تكلفة الإعادة على كل من المؤجر والمستأجر .

فاذا تبين عدم إمكان إعادة الحق أو الميزة ، جاز للمحكمة الابتدائية الواقع فى دائرتها العقار بناء على طلب المستأجر إنقاص الأجرة بما يقابل الحق أو الميزة .

مادة ٢٩ — مع عدم الاخلال بحكم المادة (٨) من هذا القانون لاينتهى عقد إيجار المسكن بوفاة المستأجر أو تركه العين إذا بقى فيها زوجه أو أولاده أو أى من والديه الذين كانوا يقيمون معه حتى الوفاة أو الترك ، وفيما عدا هؤلاء من أقارب المستأجر نسبا أو مصاهرة حتى الدرجة الثالثة ، يشترط لاستمرار عقد الإيجار إقامتهم فى المسكن مدة سنة على الأقل سابقة على وفاة المستأجر أو تركه العين أو مدة شغله للمسكن أيهما أقل .

فإذا كانت العين مؤجرة لمزاولة نشاط تجارى أو صناعى أو مهنى أو حرفى فلا ينتهى العقد بوفاة المستأجر أو تركه العين و يستمر لصالح ورثته وشركائه فى استعمال العين بحسب الأحوال .

وفى جميع الأحوال يلتزم المؤجر بتحرير عقد إيجار لمن لهم حق فى الاستمرار فى شغل العين و يلتزم هؤلاء الشاغلون بطريق التضامن بكافة أحكام العقد .

مادة ٣٠ — استثناء من حكم المادة (٦٠٤) من القانون المدنى تسرى عقود الإيجار القائمة على المالك الجديد للعقار ولو لم يكن لسند الإيجار تاريخ ثابت بوجه رسمى سابق على تاريخ انتقال الملكية .

مادة ٣١ — فى غير الأماكن المؤجرة مفروشة لايجوز للمؤجر أن يطلب إخلاء المكان ولو انتهت المدة المتفق عليها فى العقد إلا لأحد الأسباب الآتية :

(أ) إذا لم يقم المستأجر بالوفاء بالأجرة المستحقة خلال خمسة عشر

يوما من تاريخ تكليفه بذلك بكتاب موصى عليه مصحوب بعلم الوصول دون مظروف أو بإعلان على يد محضر ولا يحكم بالإخلاء إذا قام المستأجر قبل إقفال باب المرافعة فى الدعوى بأداء الأجرة وكافة ماتكبده المؤجر من مصاريف ونفقات فعلية فاذا تكرر امتناع المستأجر أو تأخره عن الوفاء بالأجرة المستحقة دون مبررات تقدرها المحكمة حكم عليه بالإخلاء .

ولا ينفذ حكم القضاء المستعجل بطرد المستأجر من العين بسبب التأخير فى سداد الأجرة إعمالا للشرط الفاسخ الصريح إذا ماسدد المستأجر الاجرة والمصاريف والأتعاب عند تنفيذ الحكم .

(ب) إذا أجر المستأجر المكان المؤجر من الباطن أو تنازل عنه أو تركه للغير بأى وجه من الوجوه بغير إذن كتابى صريح من المالك للمستأجر الأصلى وذلك مع عدم الإخلال بأحكام المواد التى تجيز للمستأجر ذلك .

(ج) إذا استعمل المستأجر المكان المؤجر أو سمح باستعماله بطريقة تخالف شروط الإيجار المعقولة والمتعارف عليها وتضر بمصلحة المؤجر أو استعمله فى غير الأغراض المؤجر من أجلها ، وذلك بعد إعذاره بإعادة الحالة إلى ما كانت عليه .

(د) إذا استعمل المستأجر المكان المؤجر أو سمح باستعماله بطريقة ضارة بالصحة أومقلقة للراحة أو منافية للآداب العامة متى ثبت ذلك بحكم قضائى نهائى .

مادة ٣٢ — يجوز للمالك زيادة عدد الوحدات السكنية فى المبنى المؤجر بالإضافة أو التعلية ولو كان عقد الإيجار يمنع ذلك ولا يخل هذا بحق المستأجر فى إنقاص الأجرة إن كان لذلك محل .

ويجوز بحكم من قاضى الأمور المستعجلة الترخيص بإخلاء وهدم ما قد يعترض الإضافة أو التعلية من أجزاء الأماكن غير السكنية بشرط تعويض ذوى الشأن وإعطائهم حق العودة ، وفقا لأحكام الفصل الأول من الباب الثانى من هذا القانون .

أما إذا كان الجزء من المكان مخصصا للسكنى فلا يجوز الحكم بإخلائه وهدمه إلا إذا قام المالك بتدبير مسكن آخر مناسب وذلك دون الإخلال بحق المستأجر فى العودة إلى المبنى الجديد ، وفقا لأحكام الفصل الأول من الباب الثانى من هذا القانون .

مادة ٣٣ — تكون قيمة استهلاك المياه على عاتق شاغلى الاماكن القائمة وقت العمل بهذا القانون أيا كان تاريخ إنشائها أو التى تقام بعد العمل به وفقا للقواعد الآتية :

(أ) قيمة ما تسجله العدادات الفرعية المركبة بوحداتهم إن وجدت عدادات بجميع وحدات المبنى ، وفى حالة عدم تساوى قراءة العداد الرئيسى مع مجموع قراءات العدادات الفرعية يوزع الفرق بالتساوى بين وحدات المبنى .

(ب) إذا لم توجد عدادات فرعية بأية وحدة من وحدات المبنى فتوزع قيمة استهلاك المياه التى يسجلها العداد الرئيسى على الشاغلين

بحسب حجرات كل وحدة إلى عدد حجرات المبنى جميعه وتحسب الصالة حجرة واحدة ولو تعددت .

(ج) إذا وجدت عدادات فرعية ببعض وحدات المبنى دون البعض الآخر فتوزع قيمة استهلاك المياه التى يسجلها العداد الرئيسى بعد استنزال ما تسجله العدادات الفرعية على الشاغلين على الوجه المبين بالفقرة السابقة .

(د) فى الحالات التى يتم فيها توريد المياه عن غير طريق الجهة القائمة على ذلك يتحمل الشاغلون بقيمة استهلاك المياه وفقا لما يتم الاتفاق عليه بينهم و بين المؤجرين بما لا يجاوز ٧ ./. (سبعة فى المائة) من القيمة الإيجارية المحددة قانونا .

و يقع باطلا كل اتفاق يخالف القواعد سالفة الذكر .

مادة ٣٤ — تخفض الأجرة الشهرية بمقدار (٥ ./.) خمسة فى المائة بحد أدنى مقداره مائتا مليم بالنسبة إلى شاغلى الأماكن الذين لم يكونوا ملتزمين بقيمة استهلاك المياه فى ١٩٦٩/٨/١٨ ، كما يسرى هذا الخفض إذا كان قد جرى العمل بين المؤجر والمستأجر على تحمل المؤجر بقيمة الاستهلاك على الرغم من النص فى عقد الإيجار على التزام المستأجر بها ، على ألا يسرى هذا الخفض بالنسبة إلى الأماكن التى أنشئت قبل أول يناير سنة ١٩٤٤

و يجوز لكل من المالك أو المستأجر تركيب عداد خاص على نفقته لحساب استهلاك المياه بالوحدة المؤجرة ، وذلك دون اشتراط موافقة

الآخر ، وفى هذه الحالة تتم المحاسبة وفقا للأوضاع المبينة فى المادة السابقة .

مادة ٣٥ — يلتزم ملاك المبانى التى تنشأ بعد تاريخ العمل بهذا القانون بتوفير التوصيلات اللازمة لتركيب عداد خاص بكل وحدة من وحدات المبنى بمعرفة المستأجر وعلى نفقته و يراعى بقدر الإمكان وضعه فى مكان تسهل معه قراءة العداد دون الحاجة إلى دخول الوحدة ذاتها .

مادة ٣٦ — يصدر قرار من المحافظ المختص بتحديد وكيفية توزيع قيمة استهلاك المياه فى الحالات التى توجد فيها غرف خدمات ومنافع مشتركة أو حدائق أو مأوى أو جراجات أو محال عامة أو أماكن تمارس فيها صناعة أو تجارة أو ما شابه ذلك من أنشطة غير سكنية .

مادة ٣٧ — فى جميع الحالات يلتزم المستأجر بأن يسدد قيمة استهلاك المياه إلى المؤجر فى المواعيد المحددة لسداد الأجرة ، أو كلما طلب المؤجر ذلك ، ما لم تضع الجهات الموردة للمياه أنظمة وقواعد لاقتضاء هذه القيمة من شاغلى المبانى مباشرة . وعلى المؤجر إثبات تقاضيه تلك القيمة بإيصال مستقل أو مع إيصال استلام الأجرة .

و يترتب على التأخير فى سداد قيمة استهلاك المياه المستحقة للمؤجر ما يترتب على التأخير فى سداد الأجرة من آثار .

و إذا ترتب على تأخر المؤجر فى أداء قيمة استهلاك المياه إلى الجهة الموردة لها قطعها عن المكان المؤجر أو الشروع فى ذلك كان للمستأجر

أن يؤدى قيمة الاستهلاك إلى الجهة المذكورة مباشرة خصما مما يستحق للمؤجر لديه ، وذلك دون حاجة إلى أية إجراءات .

مادة ٣٨ — يلتزم ملاك المبانى المؤجرة كلها أو بعضها بأن يقوموا بعمل الخزانات وتركيب الطلمبات اللازمة لتوفير المياه لجميع أدوار المبنى ، وان يستخدموا مواسير مياه ذات أقطار كافية تسمح بمرور القدر المناسب للاستهلاك ، وذلك فى المناطق ووفقا للقواعد والشروط التى يصدر بها قرار من المحافظ بعد أخذ رأى الجهات القائمة على مرفق المياه ، وإذا امتنع المالك عن التنفيذ تطبق أحكام الفقرتين الثانية والثالثة من المادة (٦٠) من هذا القانون دون حاجة إلى العرض على اللجنة أو المحكمة .

وتطبق أحكام المادة (٦١) بالنسبة إلى المبالغ التى ينفقها الملاك فى سبيل تنفيذ الالتزام المنصوص عليه بالفقرة السابقة .

ويحظر على شاغلى العين تركيب طلمبة أو أى جهاز من شأنه ضخ المياه إلى الوحدة الخاصة به بالمخالفة للقواعد والشروط المقررة بمعرفة الجهة القائمة على مرفق المياه ، وفى حالة المخالفة تتم إزالة أسباب المخالفة إداريا وعلى نفقة المخالف فضلا عن العقوبة المقررة .

الفصل الرابع

فى إيجار الأماكن المفروشة

مادة ٣٩ — لايجوز للمالك فى غير المصايف والمشاتى المحددة وفقا لأحكام هذا القانون أن يؤجر سوى وحدة واحدة مفروشة فى العقار الذى يملكه وفى تطبيق هذه المادة يعتبر الشخص وزوجه وأولاده القصر مالكا واحدا .

واستثناء من ذلك يجوز للمالك أن يؤجر وحدة أخرى مفروشة فى أى من الأحوال أو الأغراض الآتية :

(أ) التأجير لإحدى الهيئات الأجنبيــة أو الدبلوماسية أو القنصلية أو المنظمات الدوليه أو الإقليمية أو لأحد العاملين بها من الأجانب ، أو للأجانب المرخص لهم بالعمل أو الإقامة بجمهورية مصر العربية .

(ب) التأجير للسائحين الأجانب أو لإحدى الجهات المرخص لهــا فى مباشرة أعمال السياحة بغرض إسكان السائحين وذلك فى المناطق التى يصدر بتحديدها قرار من وزير السياحة بالاتفاق مع المحافظ المختص .

على أنه إذا اتخذت الملكية شكل وحدات مفرزة فى عقارات ، فإنه لا يكون للمالك فى هذه الحالة سوى تأجير وحدتين مفروشتين فى كل مدينة مهما تعددت الوحدات المملوكة له ، وذلك بنفس الشروط والأوضاع المبينة بهذه المادة .

كما يكون للمالك إذا أقام خارج الجمهورية بصفة مؤقتة أن يؤجر سكنه مفروشا أو خاليا وعليه فى هذه الحالة أن يخطر المستأجر لإخلاء العين فى الموعد المحدد لعودته للإقامة بالجمهورية وبشرط أن يمنح المستأجر أجلا مدته ثلاثة أشهر من تاريخ إخطاره ليقوم بإخلاء العين وردها إلى مالكها، وإلا اعتبر شاغلا للعين دون سند قانونى وذلك أيا كانت مدة الإيجار المتفق عليها .

مادة ٤٠ — لا يجوز للمستأجر فى غير المصايف والمشاتى المحددة وفقا لأحكام هذا القانون أن يؤجر المكان المؤجر له مفروشا أو خاليا إلا فى الحالات الآتية :

(أ) إذا أقام خارج الجمهورية بصفة مؤقتة :

وعلى المستأجر الأصلى فى هذه الحالة أن يخطر المستأجر من الباطن لإخلاء العين فى الموعد المحدد لعودته للإقامة بالجمهورية ، بشرط أن يمنح المستأجر من الباطن أجلا مدته ثلاثة أشهر من تاريخ إخطاره ليقوم بإخلاء العين وردها إلى المستأجر الأصلى وإلا اعتبر شاغلا للعين دون سند قانونى ، وذلك أيا كانت مدة الإيجار المتفق عليها .

(ب) إذا كان مزاولا لمهنة حرة أو حرفة غير مقلقة للراحة أو مضرة بالصحة وأجر جزءا من المكان المؤجر له لهذا الغرض إلى من يمارس مهنة أو حرفة ولو كانت مغايرة لمهنته أو حرفته .

(ج) إذا أجر المكان المؤجر له كله أو جزءا منه للطلاب الذين يدرسون

فى غير المدن التى تقيم فيها أسرهم .

(د) التأجير للعمال فى مناطق تجمعاتهم ، وكذا التأجير للعاملين بمختلف أجهزة الدولة والحكم المحلى والقطاع العام وذلك فى المدن التى يعينون بها أو ينقلون إليها .

(هـ) فى الحالات والشروط المبينة بالبندين (أ ، ب) من المادة السابقة .

وفى جميع الأحوال يشترط الا يزيد مجموع ما يقوم المستأجر هو وزوجه وأولاده القصر بتأجيره مفروشا على شقة واحدة فى نفس المدينة .

ولا يفيد من حكم هذه المادة سوى مستأجرى وحدات الأماكن الخالية .

مادة ٤١ — فيما عدا الفنادق والنزل يجب على كل من أجر مكانا مفروشا أو جزءا منه أو آوى أو أسكن أى أجنبى أو مصرى ، أن يخطر قسم الشرطة الذى يتبعه المكان باسم الشاغل للمكان وجنسيته ورقم جواز سفره إن كان أجنبيا ورقم ومكان وتاريخ صدور بطاقته الشخصية أو العائلية إن كان مصريا ، ومدة الإيجار أو الإشغال والغرض منه وتاريخ بداية هذه المدة ونهايتها ، وذلك خلال ثلاثة أيام من تاريخ تأجير أو شغل المكان أيهما أسبق .

مادة ٤٢ — على المؤجر أن يطلب قيد عقود الإيجار المفروش التى تبرم تطبيقا لأحكام المادتين ٣٩ ، ٤٠ لدى الوحدة المحلية المختصة وتلزم هذه الجهة بإخطار مصلحة الضرائب شهريا بما يتجمع لديها من بيانات

فى هذا الشأن .

مادة ٤٣ — لاتسمع دعاوى المؤجر كما لا تقبل الطلبات المقدمة منه الناشئة أو المترتبة على تطبيق أحكام المادتين ٣٩ ، ٤٠ إلا إذا كانت العقود المبرمة وفقا لها مقيدة على الوجه المنصوص عليه فى المادة السابقة.

ولا يجوز للمؤجر الاستناد إلى العقود غير المقيدة لدى أية جهة من الجهات .

مادة ٤٤ — مع عدم الإخلال بأحكام المادتين ٣٩ ، ٤٠ يجوز للملاك ولمستأجرى الأماكن الخالية فى المصايف والمشاتى التى يصدر بتحديدها قرار من وزير الإسكان والتعمير بعد أخذ رأى المحافظ المختص ، تأجير الأماكن مفروشة طبقا للشروط والأوضاع التى ينص عليها هذا القرار .

مادة ٤٥ — فى جميع الأحوال التى يجوز فيها للمستأجر تأجير المكان أو جزء من المكان المؤجر مفروشا يستحق المالك أجرة إضافية عن مدة التأجير مفروشا بواقع نسبة من الأجرة القانونية تحسب على الوجه الآتى :

(أ) أربعمائة فى المائة (٤٠٠ ٪) عن الأماكن المنشأة قبل أول يناير سنة ١٩٤٤ .

(ب) مائتان فى المائة (٢٠٠ ٪) عن الأماكن المنشأة منذ أول يناير سنة ١٩٤٤ وقبل ٥ نوفمبر سنة ١٩٦١ .

(جـ) مائة وخمسون فى المائة (١٥٠ ٪) عن الأماكن المنشأة منذ

٥ نوفمبر سنة ١٩٦١ حتى تاريخ العمل بهذا القانون .

(د) مائة فى المائة (١٠٠ ٪) عن الأماكن التى يرخص فى إقامتها اعتبارا من تاريخ العمل بأحكام هذا القانون .

وفى حالة تأجير المكان المفروش جزئيا يستحق المالك نصف النسب الموضحة فى هذه المادة .

مادة ٤٦ — يحق للمستأجر الذى يسكن فى عين استأجرها مفروشة من مالكها لمدة خمس سنوات متصلة سابقة على تاريخ العمل بهذا القانون البقاء فى العين ولو انتهت المدة المتفق عليها وذلك بالشروط المنصوص عليها فى العقد ، ولا يجوز للمؤجر طلب إخلائه إلا إذا كان قد أجرها بسبب إقامته فى الخارج وثبتت عودته نهائيا أو إذا أخل المستأجر بأحد التزاماته وفقا لأحكام البنود ا ، ب ، ج ، د من المادة ٣١ من هذا القانون .

فإذا كانت العين قد أجرت مفروشة من مستأجرها الأصلى فإنه يشترط لاستفادة المستأجر من الباطن من حكم الفقرة السابقة أن يكون قد أمضى فى العين مدة عشر سنوات متصلة سابقة على تاريخ العمل بهذا القانون .

مادة ٤٧ — فى غير الحالات المنصوص عليها فى المادة السابقة ، يجب على الملاك والمستأجرين المؤجرين لأماكن مفروشة حتى تاريخ العمل بهذا القانون تعديل الأوضاع وفقا لأحكام هذا الفصل خلال ستة أشهر من ذلك التاريخ أو انتهاء مدد العقود أيهما أقرب وتسليم المكان إلى المالك أو المستأجر الأصلى بحسب الأحوال ، ويجوز لمجلس الوزراء لاعتبارات

المصلحة العامة التى يراها أن يمد هذه المهلة لمدة أو لمدد لا تجاوز سنتين من تاريخ العمل بهذا القانون .

مادة ٤٨ — لا يفيد من أحكام هذا الفصل سوى الملاك والمستأجرين المصريين .

على ألا تسرى أحكام الفصلين الثانى والرابع من البــاب الأول وكذلك أحكام الفصل الاول من الباب الرابع من هذا القانون على مشروعات الإسكان والامتداد العمرانى التى تقام وفقا لأحكام القانون المنظم لاستثمار المال العربى والأجنبى والمناطق الحرة .

الباب الثـانى

فى هدم المبانى غير السكنية لإعادة بنائها وفى المنشآت الآيلة للسقوط والترميم والصيانة

الفصل الأول

فى شأن هدم المبـانى غير السكنية لإعادة بنائها بشكل أوسع

مادة ٤٩ — يجوز لمالك المبنى المؤجرة كل وحداته لغــير أغراض السكن ، أن ينبه على المستأجرين بإعلان على يد محضر بإخلاء المبنى بقصد إعادة بنائه وزيادة مسطحاته وعدد وحداته وذلك وفقا للشروط والأوضاع الآتية :

(أ) أن يحصل المالك على التصاريح والتراخيص والموافقات اللازمة للهدم وإعادة البناء وفقا لأحكام القانون على أن يتضمن الترخيص بناء وحدات جديدة تصلح لذات الغرض الذى كانت تستعمل فيه الوحدات المرخص بهدمها .

(ب) ألا تقل جملة مسطحات أدوار المبنى الجديد عن أربعة أمثال مسطحات أدوار المبنى قبل الهدم .

(جـ) أن يشتمل المبنى الجديد على وحدات سكنية أو فندقية لا يقل مجموع مسطحاتها عن خمسين فى المائة (٥٠٪) من مجموع مسطحاته .

(د) أن يقوم المالك بتوفير وحدة مناسبة بأجر مماثل ليمارس المستأجر نشاطه فيها وإلا التزم بتعويضه بمبلغ مساو للفرق بين القيمة الإيجارية للوحدة التى يشغلها والقيمة الايجارية للوحدة التى يتعاقد على ممارسة نشاطه فيها لمدة خمس سنوات أو للمدة التى تنقضى الى أن يعود إلى المكان بعد بنائه بذات القيمة الايجارية الأولى، أو يدفع مبلغا مساويا للقيمة الايجارية للوحدة التى يشغلها خالية عن مدة عشر سنوات بحد أدنى قدره ألفا جنيه أيهما أكبر .

(هـ) أن يحدد المالك موعدا يتم فيه الإخلاء على ألا يكون هذا الموعد قبل انقضاء أطول مدة إيجار متفق عليها عن أى وحدة من وحدات المبنى وبشرط ألا يقل عن ستة أشهر من تاريخ التنبيه بالإخلاء

مادة ٥٠ — لا يلتزم المستأجرون بالإخلاء إلا بموافقتهم جميعا عليه وذات

بموجب خطابات للمالك موصى عليها مصحوبة بعلم الوصول أو بالقرارات كتابية منهم

فاذا انقضت ثلاثة أشهر على التنبيه بالإخلاء دون موافقـة جميع المستأجرين عليه جاز للمالك أن يلجأ إلى المحكمة المختصة للحصول على حكم بالإخلاء ، ويكون هذا الحكم قابلا للتنفيذ بعد انقضاء ثلاثة أشهر من تاريخ النطق به ، ويشترط أداء التعويض المنصوص عليه فى المـادة السابقة أو إيداعه المحكمة المختصة إيداعا غير مشروط لصالح المستأجرين .

وإذا امتنع أى من المستأجرين عن تنفيذ الإخلاء فى الموعد المحدد بالتنبيه المعلن إليهم من المالك بعد موافقة جميع المستأجرين أو بناء على حكم المحكمة المختصة وقيام المالك بأداء التعويض المستحق ، جاز للمالك أن يستصدر من قاضى الأمور المستعجلة حكما بطرد الممتنع عن الاخلاء فورا .

مادة ٥١ — لاتسرى أحكام هذا الفصل على المبانى المؤجرة لاستعمالها دورا للتعليم حكومية أو خاصة تخضع لإشراف الحكومى وكذلك المستشفيات العامة أو الخاصة الخاضعة لإشراف وزارة الصحة ومحطات تموين وخدمة السيارات أو المنشآت السياحية أو الفندقية أو المصرفية وغيرها من المنشآت ذات الأهمية للاقتصاد أو الأمن القومى أو التى تقدم خدمات عامة للجمهور والتى يصدر بتحديدها قرار من وزير الإسكان والتعمير بعد موافقة الوزير المختص .

أما غير ذلك من المبانى المؤجرة للجهات الحكومية أو لوحدات الحكم المحلى أو للهيئات العامة أو لوحدات القطاع العام فتسرى عليها أحكام هذا

الفصل على أن تزاد المهلة بالنسبة إليها إلى ثلاث سنوات من تاريخ التنبيه بالإخلاء إذا طلبت الجهة المستأجرة الإفادة من هذه المهلة وذلك مقابل التنازل عن تعويض الإخلاء .

مادة ٥٢ — على المالك أو خلفه العام أو الخاص أن يتم الهدم في مدة أقصاها ثلاثة أشهر من تاريخ إخلاء المبنى كله ، وأن يشرع في إعادة البناء خلال ثلاثة أشهر من تاريخ انتهاء الهدم .

فإذا لم يتم الهدم خلال المدة المشار إليها دون عذر مقبول كان لمن يرغب من المستأجرين بحكم من قاضي الأمور المستعجلة الحق في العودة إلى شغل وحدته متى كان ذلك ممكنا ، وإلا كان له الحق في تعويض قانوني مماثل للتعويض المنصوص عليه في المادة (٤٩) بالإضافة إلى حقه في الاحتفاظ بالتعويض الذي تقاضاه من المالك عند موافقته على الإخلاء ، وذلك كله دون اخلال بحقه في المطالبة قضاء بما يزيد على هذا التعويض إن كان له مقتض .

مادة ٥٣ — إذا تم الهدم ولم يشرع المالك أو خلفه في البناء خلال المدة المشار اليها في المادة السابقة ، أو شرع في البناء ثم تعمد عدم اتمامه في الوقت الذي تحدده الجهة المختصة بشئون التنظيم جاز للمحافظ المختص أن يعهد الى إحدى الجهات القيام بالبناء أو تكملته على حساب المالك وفقا للقواعد التي يصدر بها قرار من وزير الإسكان والتعمير ويكون للمبالغ المستحقة لهذه الجهة حق امتياز على المبنى الذي قامت بانشائه أو استكماله من ذات مرتبة الامتياز المقرر للمبالغ المستحقة للمقاولين والمهندسين

المعمارين طبقا لنص المادة (١١٤٨) من القانون المدنى .

ويكون للجهة المشار اليها تاجير المبنى واقتضاء أجرته إلى أن تستوفى المبالغ التى أنفقتها والمصروفات الإدارية ، ويحق للمالك أن يحصل على ٢٠٪ من تلك الأجرة شهريا .

مادة ٥٤ — لمستأجرى الوحدات التى يتم هدمها وفقا لأحكام هذا الفصل الحق فى شغل الوحدات بالعقار الجديد الذى أعيد بناؤه ويلتزم المالك أو خلفه العام أو الخاص بإنشاء وحدات جديدة تصلح لذات الغرض الذى كانت تستعمل فيه الوحدات المهدومة ما لم تحل التشريعات السارية دون ذلك . وفى هذه الحالة يستحق المستأجر تعويضا آخر مساويا للتعويض المنصوص عليه فى المادة (٤٩) من هذا القانون .

ويلتزم المالك بإخطار مستأجرى وحدات العقار المهدوم بإتمام إعادة البناء بإنذار على يد محضر ، يرسل إليهم على محال إقامتهم التى يخطرون بها المالك عند الإخلاء ، وذلك خلال مدة لا تجاوز شهرا من تاريخ إتمام البناء .

وعلى المستأجر إبداء رغبته بكتاب موصى عليه مصحوب بعلم الوصول فى شغل وحدة فى العقار المنشأ فى مدة لا تجاوز شهرا من تاريخ إخطاره وإلا سقط حقه فى ذلك .

وتحدد بقرار من وزير الإسكان والتعمير قواعد وإجراءات وأولويات شغل مستأجرى العقار المهدوم لوحدات المبنى الجديد .

الفصل الثاني

في شأن المنشآت الآيلة للسقوط والترميم والصيانة

مادة ٥٥ — تسرى أحكام هذا الفصل على المباني والمنشآت التي يخشى من سقوطها أو سقوط جزء منها مما يعرض الأرواح والأموال للخطر، كما تسرى على المنشآت المشار إليها إذا كانت تحتاج إلى ترميم أو صيانة لتأمين سلامتها أو للحفاظ عليها في حالة جيدة .

وتبين القرارات التي يصدرها وزير الإسكان والتعمير الأعمال التي تعتبر من أعمال الترميم والصيانة وحدودها في تطبيق أحكام هـذا الفصل .

مادة ٥٦ — تتولى الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم معاينة وفحص المباني والمنشآت وتقرر ما يلزم اتخاذه للمحافظة على الأرواح والأموال سواء بالهدم الكلي أو الجزئي أو التدعيم أو الترميم أو الصيانة لجعلها صالحة للغرض المخصصة من أجله .

ويتضمن التقرير تحديد المدة اللازمة لتنفيذ الأعمال المطلوبة وما إذا كانت تستوجب إخلاء المبنى مؤقتا كليا أو جزئيا .

مادة ٥٧ — تشكل في كل وحدة من وحدات الحكم المحلي ، لجنة أو أكثر يصدر بها قرار من المحافظ المختص ، تضم اثنين من المهندسين

المعماريين أو المدنيين المقيدين بنقابة المهندسين ، تتولى دراسة التقارير المقدمة من الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم فى شان المبانى المشار إليها فى المادة (٥٥) و إجراء المعاينات على الطبيعة ، و إصدار قرارات فى شأنها على وجه السرعة .

و يبين القرار الذى يصدره و زير الإسكان والتعمير كيفية تشكيل تلك اللجان والقواعد والإجراءات التى تتبع فى مزاولة أعمالها .

مادة ٥٨ — يعلن قرار اللجنة بالطريق الإدارى إلى ذوى الشان من الملاك وشاغلى العقار وأصحاب الحقوق وتعاد صورة منه إلى الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم ، فاذا لم يتيسر إعلانهم بسبب غيبتهم غيبة منقطعة أو لعدم الاستدلال على محال إقامتهم أو لامتناعهم عن تسلم الإعلان تلصق نسخة من القرار فى مكان ظاهر بواجهة العقار وفى لوحة الإعلانات فى مقر نقطة الشرطة الواقع فى دائرتها العقار وفى مقر عمدة الناحية ولوحة الإعلانات فى مقر المجلس المحلى المختص بحسب الأحوال .

وتتبع الطريقة ذاتها فى إعلان القرارات الخاصة بالمنشآت التى لم يستدل على ذوى الشأن فيها .

مادة ٥٩ — لكل من ذوى الشان أن يطعن فى القرار المشار إليه بالمادة السابقة فى موعد لا يجاوز خمسة عشر يوما من تاريخ إعلانه بالقرار، أمام المحكمة المنصوص عليها فى المادة (١٨) من هذاالقانون.

وعلى قلم كتاب المحكمة إعلان الجهة الإدارية القائمة على شئون التنظيم وذوى الشأن من ملاك العقارات وأصحاب الحقوق بالطعن فى قرار اللجنة

و بالجلسة المحددة لنظر هذا الطعن .

وتفصل المحكمة على وجه السرعة إما برفض الطعن أو بقبوله و إعادة النظر فى القرار المطعون عليه ، وعليها فى حالة الحكم بالهدم الكلى أوالجزئى أو التدعيم أو الترميم أو الصيانة أن تحدد أجلا لتنفيذ حكمها .

مادة ٦٠ — مع عدم الإخلال بالأحكام الخاصة بتوجيه وتنظيم أعمال البناء ، يجب على ذوى الشأن أن يبادروا إلى تنفيذ قرار اللجنـــة النهائى أو حكم المحكمة الصادر فى شأن المنشآت الآيلة للسقوط والترميم والصيانة وفقا لأحكام هذا القانون ، وذلك فى المدة المحددة لتنفيذه .

وللجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم فى حالة امتناع ذوى الشأن عن تنفيذ قرار اللجنة النهائى أو حكم المحكمة بحسب الأحوال فى المدة المحددة لذلك ، أن تقوم بتنفيذه على نفقة صاحب الشأن وتحصل قيمة التكاليف وجميع النفقات بطريق الحجز الإدارى .

ويجوز للمستأجر إذا تأخر كل من ذوى الشأن والجهة الادارية المذكورة عن القيام بتنفيذ مانص عليه القرار النهائى أو قضى به حكم المحكمة بحسب الأحوال ، أن يحصل على إذن من القضاء المستعجل فى أن يجرى الأعمال المقررة دون حاجة إلى الحصول على موافقة المالك ، وأن يستوفى ماأنفقه خصما من مستحقات المالك لديه .

مادة ٦١ — على كل من المالك والمستأجر فور إتمام أعمال الترميم أو الصيانة إخطار الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم على أن يتضمن

(٢) إخطاره طلب اعتماد المبالغ التى أنفقت وذلك وفقا لما تحدده اللائحة التنفيذية .

وعلى الجهة الإدارية المذكورة أن تبت فى الطلب وتخطر كلا من الملاك والمستأجرين بقرارها فى هذا الشأن خلال ثلاثة أسابيع .

وبمجرد إبلاغ الجهة الإدارية القرار المذكور إلى المالك يكون من حقه تقاضى الأجرة اعتبارا من أول الشهر التالى لاتمام الأعمال المشار إليها على أساس زيادة الأجرة السنوية بمقدار ٢٠ ٪ (عشرون فى المائة) من قيمة أعمال الترميم والصيانة ، وتتبع أحكام زيادة الأجرة المنصوص عليها فى هذه الفقرة فى الحالات التى يتم فيها إجراء الترميم أو الصيانة بناء على اتفاق صريح كتابى بين المالك والمستأجر .

ويترتب على عدم سداد هذه الزيادة ما يترتب على عدم سداد الأجرة من آثار .

مادة ٦٢ — يجوز لوزارة الإسكان والتعمير والأجهزة التابعة لها ووحدات الحكم المحلى والمصارف أن تقرض بشروط ميسرة ملاك المبانى أو شاغليها الخاضعة لأحكام هذا القانون للقيام بترميمها وصيانتها .

ويصدر بشروط وقواعد الإقراض قرار من وزير الإسكان والتعمير بعد الاتفاق مع وزير المالية .

وتعفى القروض من جميع الضرائب والرسوم وتحصل بطريق الحجز الإدارى .

ويكون للقروض امتياز على العين التي تم ترميمها أو صيانتها يجيء في الترتيب من الامتياز المقرر في القانون المدني للمقاولين والمهندسين .

مادة ٦٣ — إذا اقتضت أعمال الترميم أو الصيانة إخلاء المبنى مؤقتا من شاغليه حرر محضر إداري بأسماء المستأجرين الفعليين دون سواهم . وتقوم الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم باخطارهم بالإخلاء في المدة التي تحددها فإذا لم يتم الإخلاء بعد انقضائها جاز تنفيذه بالطريق الإداري ، ولشاغلي البناء الحق في العودة إلى العين بعد ترميمها دون حاجة إلى موافقة المالك ، ويتم ذلك بالطريق الإداري في حالة امتناع المالك .

وتضاف الأجرة خلال فترة الإخلاء إلى تكاليف الإصلاح اللازمة لتنفيذ أعمال الترميم والصيانة التي تحددها الجهة الإدارية المختصة .

ولا يجوز مد هذه المدة إلا بقرار من الجهة المذكورة ، وفي هذه الحالة يجوز لشاغل العين التظلم من القرار أمام رئيس المحكمة المنصوص عليها في المادة (١٨) من هذا القانون .

وتعتبر العين خلال هذه المدة في حيازة المستأجر قانونا . ولا يجوز للمالك أن يغير في معالم العين ، كل ذلك مالم يبد المستأجر رغبته في إنهاء العقد خلال خمسة عشر يوما من تاريخ إخطاره بقرار الإخلاء المؤقت .

مادة ٦٤ — على شاغلي العين الصادر قرار أو حكم نهائي بهدمها أن يبادروا إلى إخلائها في المدة المحددة في الحكم أو القرار فاذا امتنعوا عن الإخلاء كان للجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم إخلاؤهم بالطريق الإداري وعلى نفقتهم دون أية إجراءات .

مادة ٦٥ — يجوز للجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم في أحوال الخطر الداهم إخلاء البناء وكذلك المباني المجاورة عند الضرورة ، من السكان بالطريق الإداري واتخاذ ما تراه لازما من الاحتياطات والتدابير في مدة لا تقل عن أسبوع إلا في حالة تهديد البناء بالانهيار العاجل فيكون لها في هذه الحالة الحق في إخلائه فورا .

كما يكون لها في حالة الضرورة القصوى هدم البناء بموجب حكم من قاضي الأمور المستعجلة بالمحكمة الكائن في دائرتها العقار .

الباب الثالث

في شأن تقرير بعض الإعفاءات الضريبية على العقارات المبنية

مادة ٦٦ — مع عدم الاخلال بأحكام القانون رقم ١٦٩ لسنة ١٩٦١ بتقرير بعض الاعفاءات الضريبية على العقارات المبنية وخفض الإيجارات بمقدار الإعفاء والقانون رقم ٣٨ لسنة ١٩٦٧ في شأن النظافة العامة ، والقانون رقم

٤٦ لسنة ١٩٦٨ باستثناء بعض الأماكن من الإعفاءات الضريبية المقررة بالقانون رقم ١٦٩ لسنة ١٩٦١ المشار إليه ، يعفى شاغلو المساكن من أداء الضرائب العقارية الأصلية والإضافية إذا زاد متوسط الإيجار الشهرى للغرفة الواحدة فيها على ثلاثة جنيهات ولم يجاوز خمسة جنيهات .

كما يعفى شاغلو المساكن من أداء الضريبة الأصلية دون الضرائب الإضافية وذلك إذا زاد متوسط الإيجار الشهرى للغرفة الواحدة فيها على خمسة جنيهات ولم يجاوز ثمانية جنيهات .

كما يعفى أصحاب العقارات التى أنشئت قبل أول يناير سنة ١٩٤٤ من ضرائب الدفاع والأمن القومى .

مادة ٦٧ — تسرى الإعفاءات المقررة بالمادة السابقة اعتباراً من أول يناير سنة ١٩٧٧ على المساكن المنشأة أو المشغولة لأول مرة بعد ١٩٦٩/٨/١٨ ، وعلى لجان تقدير الإيجارات والمحكمة المختصة مراعاة ذلك عند تقدير الأجرة وفقا لأحكام هذا القانون .

على أنه بالنسبة إلى المساكن المنشأة أو المشغولة لأول مرة منذ تاريخ العمل بهذا القانون يعفى شاغلو المساكن من أداء الضرائب العقارية الأصلية والإضافية إذا لم يجاوز متوسط الإيجار الشهرى للغرفة الواحدة فيها ثمانية جنيهات ، أما إذا زاد المتوسط على ذلك ولم يجاوز عشرة جنيهات شهريا فيعفى شاغلو المساكن من أداء الضرائب الأصلية دون الضرائب الإضافية .

الباب الرابع

فى شأن تمليك العقارات

الفصل الأول

فى شأن بعض الأحكام الخاصة بالتمليك

مادة ٦٨ — يجوز لأجهزة الدولة ووحدات الحكم المحلى وشركات القطاع العام والجمعيات التعاونية لبناء المساكن وصناديق التأمين الخاصة والشركات الخاصة والأفراد إنشاء المبانى بقصد تمليك كل أو بعض وحداتها السكنية .

ويحظر على الجهات القائمة على منح موافقات وتراخيص البناء ، التصريح للشركات الخاصة والأفراد بإقامة مبان أو أجزاء منها بقصد التمليك إلا فى حدود عشرة فى المائة (١٠٪) من جملة الاستثمارات المقررة لكل مستوى من مستويات الإسكان المختلفة ، ويصدر قرار من وزير الإسكان والتعمير بقواعد الأولوية فى حدود هذه النسبة .

ويلتزم كل من البائع والمشترى فى حالة التعاقد بأن يكتتب بـ ٥٪ من ثمن البيع فى شراء سندات لصالح صندوق تمويل مشروعات الإسكان الاقتصادى وذلك دون الاخلال بأية التزامات أخرى يفرضها القانون رقم ١٠٧ لسنة ١٩٧٦ .

مادة ٦٩ — يجب أن يرفق بمستندات طلب الموافقة أو الترخيص بالبناء بيان موقع من المالك أو من ينيبه يبين فيه ما إذا كان البناء كله أو بعضه بقصد التمليك أو التأجير ، وإذا صدرت الموافقة أو الترخيص بالبناء على أساس تأجير المبنى كله أو بعضه وجب على الطالب أن يقوم بتأجير عدد من الوحدات لا يقل عن العدد الذى صدرت الموافقة بالترخيص بالبناء على أساسه وذلك دون إخلال بحق المالك فى التصرف فى العقار كله أو بعضه وفقا للقواعد العامة

مادة ٧٠ — يحظر على المرخص لهم بإقامة مبانٍ أو أجزاء منها بقصد التمليك الاستفادة من النظم أو الميزات الخاصة بتوزيع أو صرف أو تيسير الحصول على مواد البناء وذلك فى حدود ما رخص لهم فى إنشائه بقصد التمليك

ويتولى ملاك هذه المبانى بمعرفتهم وعلى نفقتهم استيراد ما يلزم لها من مواد البناء ، أو شراءها من المواد المستوردة ، أو من المواد المنتجة محليا بالأسعار العالمية ، وذلك بعد الوفاء باحتياجات الإسكان المخصص للتأجير .

ويستثنى من ذلك أجهزة الدولة وشركات القطاع العام والجمعيات التعاونية وصناديق التأمين الخاصة .

مادة ٧١ — يحظر على كل من تعاقد على تمليك أو تأجير وحدات سكنية قبل العمل بهذا القانون أو يتعاقد على ذلك بعد العمل به أن يتراخى عمدا عن استكمال الوحدات المبيعة أو المؤجرة فى المواعيد المتفق عليها أو يعمد إلى تعطيل الانتفاع بها واستعمالها فيما أعدت له من أغراض .

مادة ٧٢ — تملك المساكن الشعبية الاقتصادية والمتوسطة التى أقامتها المحافظات وتم شغلها، قبل تاريخ العمل بهذا القانون ، نظير أجرة تقل عن الأجرة القانونية ، إلى مستأجريها على أساس سداد الأجرة المخفضة لمدة خمس عشرة سنة ، وذلك وفقا للقواعد والشروط والأوضاع التى يصدر بها قرار من رئيس مجلس الوزراء .

الفصل الثانى

فى اتحاد ملاك العقار المقسم إلى طبقات أو شقق

مادة ٧٣ — إذا زادت طبقات المبنى أو شققه على خمس وجاوز عدد ملاكها خمسة أشخاص قام بقوة القانون اتحاد الملاك المنصوص عليه فى المادة (٨٦٢) من القانون المدنى وفى تطبيق هذا الحكم يعتبر ملاك الطبقة أو الشقة الواحدة مالكا واحدا ولو تعددوا .

ويكون البائع للعقار بالتقسيط عضوا فى الاتحاد حتى تمام الوفاء بكامل أقساط الثمن ، كما يكون المشترى بعقد غير مسجل عضوا فى الاتحاد .

مادة ٧٤ — يصدر وزير الإسكان والتعمير بقرار منه نظاما نموذجيا لاتحادات ملاك العقارات لضمان الانتفاع بالأجزاء المشتركة بالعقار وحسن إدارتها .

ويتضمن النظام كيفية سير العمل بالاتحاد وقواعد تحديد التزامات وواجبات أعضائه وتنظيم استعمالهم لحقوقهم ، وقواعد تمثيل ملاك الطبقة

أو الشقة أو بائع العقار إذا تعددوا وبيان أحوال استحقاق أجر مأمور الاتحاد وقواعد تحديده .

وعلى اتحادات ملاك العقارات القائمة وقت العمل بهذا القانون أن تعدل أوضاعها بما يتفق مع أحكامه وذلك خلال ستة أشهر من تاريخ العمل بالقرار المشار إليه فى هذه المادة .

ويسرى حكم الفقرة السابقة على المبانى القائمة التى لم يتكون بها اتحادات ملاك العقارات والتى تتوافر فيها الشروط المنصوص عليها فى المادة السابقة .

مادة ٧٥ — تتولى الوحدة المحلية المختصة مراقبة قيام الاتحادات المبينة فى هذا القانون ، والإشراف على أعمالها ويكون لها على الأخص ما يلى :

(ا) قيد الاتحاد وبيان أسماء أعضائه وممثله القانونى .

(ب) دعوة الاتحاد إلى الاجتماع لمباشرة أعماله .

(جـ) تعيين مأمور مؤقت للاتحاد إلى أن يتم اختياره أو تعيينه وفقا لأحكام القانون المدنى .

(د) منح المأمور كل أو بعض سلطات الاتحاد إذا قصر أو تراخى فى القيام بواجباته .

(هـ) فحص الشكاوى والتظلمات التى تقدم من ذوى الشأن فى قرارات الاتحاد أو تصرفات المأمور وإبداء الرأى للاتحاد فى شأنها لإعادة النظر فيها إذا اقتضى الأمر ذلك.

الباب الخامس

فى العقوبات

مادة ٧٦ — يعاقب بالحبس مدة لا تقل عن شهر ولا تزيد على ستة أشهر وبغرامة لا تقل عن مائة جنيه ولا تجاوز خمسمائة جنيه أو بإحدى هاتين العقوبتين كل من يخالف أحكام المواد ٧ /١ ، ٨ ، ١٣ /١ ، ٢٤ ، ٢٥ من هذا القانون .

ويحكم فضلا عن ذلك فى حالة مخالفة حكم المادة (١/٨) بإنهاء عقد المسكن أو المساكن المحتجزة بالمخالفة لحكم القانون .

مادة ٧٧ — يعاقب كل من يخالف حكم المادة ٢٦ من هذا القانون سواء كان مؤجرا أو مستأجرا أو وسيطا بالحبس مدة لا تقل عن ثلاثة أشهر وبغرامة تعادل مثلى المبلغ الذى تقاضاه بالمخالفة لأحكام هذه المادة ، ويعفى من العقوبة كل من المستأجر والوسيط إذا أبلغ أوبادر بالاعتراف بالجريمة .

وفى جميع الأحوال يجب الحكم على المخالف بأن يرد إلى صاحب الشأن ما تقاضاه على خلاف أحكام المادة المشار إليها .

مادة ٧٨ — يعاقب بالحبس مدة لا تقل عن شهر و بغرامة لا تقل عن مائة جنيه ولا تجاوز خمسمائة جنيه أو بإحدى هاتين العقوبتين كل من خالف أحكام المواد ٣٩ ، ٤٠ ، ٤١ من هذا القانون .

وتكون العقوبة الحبس مدة لا تقل عن شهر ولا تجاوز ستة أشهر وبغرامة لا تقل عن مائة جنيه ولا تجاوز خمسمائة جنيه أو بإحدى هاتين العقوبتين فى حالة مخالفه أحكام المواد ٣٨ ، ٥٢ / ١ ، ٥٣ / ١ ، ٥٤ / ٢ من هذا القانون .

مادة ٧٩ — يعاقب بالحبس مدة لا تقل عن شهرين ولا تزيد على سنة وبغرامة لا تقل عن مائة جنيه ولا تجاوز خمسمائة جنيه أو بإحدى هاتين العقوبتين كل من خالف أحكام المادتين ٦٠ / ١ ، ٦٤ من هذا القانون ، فاذا ترتب على عدم تنفيذ المالك لقرار صادر بالهدم الكلى أو الجزئى سقوط المبنى كانت العقوبة الحبس .

مادة ٨٠ — يعاقب على مخالفة أحكام المواد ٣ / ١ ، ٦٩ ، ٧٠ / ١ ، ٧١ بالحبس مدة لا تقل عن ثلاثة أشهر ولا تجاوز سنة و بغرامة لا تقل عن مائة جنيه ولا تجاوز خمسمائة جنيه أو بإحدى هاتين العقوبتين .

ويحكم فضلا عن ذلك فى حالة مخالفة المادة ٦٩ بغرامة تعادل التكلفة التقديرية للوحدات المبيعة .

كما يحكم فى حالة مخالفة أحكام المادتين ٣ / ١ ، ٧٠ / ١ بأن يرد

المخالف للدولة مبلغا يماثل ثمن المواد التى حصل عليها بالمخالفة لأحكام هاتين المادتين .

مادة ٨١ — يعاقب بالحبس مدة لا تقل عن شهر وبغرامة لا تقل عن مائة جنيه ولا تجاوز ثلاثمائة جنيه كل من يقوم عمدا بأى فعل من شأنه تهديد سلامة مبنى أو تعريضه للسقوط أو إتلافه كليا أو جزئيا إذا كان ذلك بقصد التوصل إلى اعتباره آيلا للسقوط .

مادة ٨٢ — يعاقب بالحبس مدة لا تقل عن ستة أشهر وبغرامة لا تقل عن خمسمائة جنيه ولا تجاوز ألفى جنيه أو باحدى هاتين العقوبتين ، كل من أجر مكانا أو جزءا منه أو باعه ، ولو بعقد غير مشهر ، أو مكن آخر منه ، وكان ذلك التأجير أو البيع أو التمكين على خلاف مقتضى عقد سابق ، ولو غير مشهر ، صادر منه أو من نائبه أو من أحد شركائه أو نائبيهم ، ويفترض علم هؤلاء بالعقد السابق الصادر من أيهم .

ويعاقب بالعقوبة السابقة من يسبق إلى وضع يده ، أو يشرع فى ذلك ، على خلاف مقتضى العقد السابق عليه ، قبل استصدار حكم بأفضليته من القضاء المختص ، ويفترض علم هذا المتعرض بالتعاقد السابق إذا كان زوجا لمن تعاقد معه أو من مكنه ، أو كان من أصوله أو فروعه أو من أقاربه أو أصهاره إلى الدرجة الرابعة .

مادة ٨٣ — لا تخل العقوبات الواردة فى هذا القانون بأية عقوبة أشد منصوص عليها فى أى قانون آخر .

مادة ٨٤ — تئول حصيلة جميع الغرامات التى يقضى بها تنفيذا

لأحكام هذا القانون إلى صندوق تمويل مشروعات الإسكان الاقتصادى

الباب السادس

أحكام انتقالية وختامية

مادة ٨٥ — تستمر المحاكم فى نظر الدعاوى التى أقيمت قبل العمل بهذا القانون طبقا للقواعد والإجراءات السارية قبل نفاذه .

مادة ٨٦ — يلغى القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ وأوامر نائب الحاكم العسكرى العام رقما ٤ ، ٥ لسنة ١٩٧٦ ورقم ٥ لسنة ١٩٧٧ ، كما يلغى كل حكم يخالف أحكام هذا القانون .

مادة ٨٧ — يصدر وزير الإسكان والتعمير اللوائح والقرارات اللازمة لتنفيذ هذا القانون خلال ثلاثة أشهر من تاريخ العمل به

مادة ٨٨ — ينشر هذا القانون فى الجريدة الرسمية و يعمل به من اليوم التالى لتاريخ نشره .

يبصم هذا القانون بخاتم الدولة وينفذ كقانون من قوانينها .

حسنى مبارك

صدر برئاسة الجمهورية فى ١٦ رمضان سنة ١٣٩٧
٢٠ أغسطس سنة ١٩٧٧

مواد القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧

وما يقابلها — فى مشروع الحكومة (ح)
وتقرير لجنة الاسكان بمجلس الشعب (ل)

رقم المادة	ح	ل	رقم المادة	ح	ل
١	١	١	١٩	٢٠	٢٠
٢	٢	٢	٢٠	٢١	٢١
٣	٣	٣	٢١	٢٣	٢٣
٤	٤	٤	٢٢	٢٤	٢٤
٥	٥	٥	٢٣	٢٥	٢٥
٦	٦	٦	٢٤	٢٦	٢٦
٧	٧	٧	٢٥	٢٧	٢٨
٨	٨	٨	٢٦	٢٨	٢٧
٩	٩	٩	٢٧	٢٩	٢٩
١٠	١٠	١٠	٢٨	٣٠	٣٠
١١	١١	١١	٢٩	٣١	٣١
١٢	١٢	١٢	٣٠	٣٢	٣٢
١٣	١٣	١٣	٣١	٣٣	٣٣
١٤	١٤	١٤	٣٢	٣٤	٣٤
١٥	١٥	١٥	٣٣	٣٥	٣٥
١٦	١٦	١٦	٣٤	٣٦	٣٦
١٧	١٧	١٧	٣٥	٣٧	٣٧
١٨	١٨	١٨	٣٦	٣٨	٣٨

رقم المادة	ح	ل	رقم المادة	ح	ل
٣٧	٣٩	٣٩	٦٣	٦٧	٦٦
٣٨	٤٠	٤٠	٦٤	٦٨	٦٧
٣٩	٤١	٤١	٦٥	٦٩	٦٨
٤٠	٤٢	٤٢	٦٦	٧٠	٦٩
٤١	٤٤	٤٣	٦٧	٧١	٧٠
٤٢	٤٥	٤٤	٦٨	٧٢	٧١
٤٣	٤٦	٤٥	٦٩	٧٣	٧٢
٤٤	٤٧	٤٦	٧٠	٧٤	٧٣
٤٥	٤٨	٤٧	٧١	٧٥	٧٤
٤٦	٥٠	٤٩	٧٢	٧٦	٧٥
٤٧	٥١	٥٠	٧٣	٧٧	٧٦
٤٨	٥٢	٥١	٧٤	٧٨	٧٧
٤٩	٥٣	٥٢	٧٥	٧٩	٧٨
٥٠	٥٤	٥٣	٧٦	٨٠	٧٩
٥١	٥٥	٥٤	٧٧	٨١	٨٠
٥٢	٥٦	٥٥	٧٨	٨٢	٨١
٥٣	٥٧	٥٦	٧٩	٨٣	٨٢
٥٤	٥٨	٥٧	٨٠	٨٤	٨٣
٥٥	٥٩	٥٨	٨١	٨٥	٨٤
٥٦	٦٠	٥٩	٨٢	—	—
٥٧	٦١	٦٠	٨٣	—	—
٥٨	٦٢	٦١	٨٤	٨٦	٨٥
٥٩	٦٣	٦٢	٨٥	—	—
٦٠	٦٤	٦٣	٨٦	٨٧	٨٦
٦١	٦٥	٦٤	٨٧	—	٨٧
٦٢	٦٦	٦٥	٨٨	٨٨	٨٨

فهرس

رقم الايداع بدار الكتب والوثائق القومية
١٩٧٧ / ٤٥٢٥